

Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0791/18-22 ОТ 30.05.2023 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР. ПЕТРОВСКИЙ, Д. 9, ЛИТ. В, В ЦЕЛЯХ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "НЕВА ХАУС"

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

ТКБ Инвестмент Партнерс (АО), Лицензия ФКЦБ России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 17 июня 2002 г. №21-000-1-00069, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России 02.11.2017 г. за №3414).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.tkbip.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, улица Марата, дом 69–71, лит. А, или по телефону (812) 332-7-332).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	10
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объекте оценки	15
3.2. Местоположение объекта оценки	24
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	28
3.4. Классификация недвижимого имущества	33
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	34
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	35
3.7. Текущее состояние и фотографии Проекта	36
3.8. Результаты анализа ликвидности имущества	36
РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ	38
4.1. Внешняя конкурентная среда	38
4.2. Внутренняя конкурентная среда.....	38
4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	42
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	44
6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2023 г.....	48
6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	51
6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта	53
6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве	56
6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I кв. 2023 г.....	57
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
7.1. Основные положения и терминология	69
7.2. Классификация основных средств	72
7.3. Методология определения срока полезной службы имущества	75
7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	76
7.5. Этапы проведения оценки.....	78
7.6. Характеристика подходов к оценке	79
7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	86
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	88

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	88
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	89
8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки	114
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	122
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	122
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки	122
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	123
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	124
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 173 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> • г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1; • г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2; • г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию №22 на оценку от 11.05.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице Таблица 1.1.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – имущественные права из каждого отдельного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества. Права в отношении каждого отдельного строящегося объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, оцениваются обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула квартир.</p> <p>Права на объект оценки: Имущественные права принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию №22 на оценку.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление</p>
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №22 от 11.05.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (АО) Д.У. ЗПИФН "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	30.05.2023 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-0791/18-22
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)	Не применялся
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)	2 624 475 000 (Два миллиарда шестьсот двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (жилые помещения НДС не облагаются)	Не применялся
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки¹ (жилые помещения НДС не облагаются)	2 624 475 000 (Два миллиарда шестьсот двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях принятия управленческих решений. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

¹ Пообъектное распределение итоговой справедливой стоимости представлено в Таблица 1.1

Таблица 1.1. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт,	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб, (жилье помещения НДС не облагаются)
1	2	9	B	1	1	2	89,50	1	20 538 000
2	33	9	B	1	2	3	94,40	1	18 286 000
3	34	9	B	1	5	ст	23,60	1	5 580 000
4	35	9	B	1	5	ст	23,70	1	5 601 000
5	310	9	B	1	5	1	46,60	1	10 223 000
6	311	9	B	1	2	2	51,20	1	10 411 000
7	60	9	B	1	3	3	79,20	1	15 641 000
8	249	9	B	1	3	1	48,20	1	10 535 000
9	61	9	B	1	3	ст	35,50	1	8 024 000
10	62	9	B	1	3	ст	23,90	1	5 643 000
11	250	9	B	1	3	ст	23,90	1	5 643 000
12	251	9	B	1	3	ст	23,60	1	5 580 000
13	187	9	B	1	4	ст	24,00	1	5 664 000
14	90	9	B	1	4	ст	23,90	1	5 643 000
15	91	9	B	1	4	ст	23,90	1	5 643 000
16	92	9	B	1	4	ст	23,90	1	5 643 000
17	188	9	B	1	4	2	75,70	1	14 745 000
18	189	9	B	1	4	ст	28,80	1	6 661 000
19	190	9	B	1	4	ст	29,10	1	6 723 000
20	191	9	B	1	4	3	98,10	1	18 923 000
21	122	9	B	1	5	3	73,90	1	14 706 000
22	145	9	B	1	2	ст	24,30	1	5 727 000
23	123	9	B	1	2	2	47,70	1	9 776 000
24	73	9	B	1	6	4	173,20	1	37 660 000
25	6	9	B	1	1	2	89,00	2	21 586 000
26	4	9	B	1	1	2	57,80	2	12 250 000
27	5	9	B	1	1	5	216,30	2	40 398 000
28	315	9	B	1	2	1	43,30	2	10 115 000
29	314	9	B	1	2	ст	23,70	2	5 916 000
30	63	9	B	1	3	3	78,90	2	18 111 000
31	252	9	B	1	3	1	48,00	2	12 195 000
32	257	9	B	1	3	2	71,00	2	16 182 000
33	192	9	B	1	3	3	71,50	2	16 592 000
34	195	9	B	1	4	2	75,80	2	15 593 000
35	196	9	B	1	4	ст	28,70	2	7 014 000
36	197	9	B	1	4	2	47,10	2	10 210 000
37	152	9	B	1	6	3	76,90	2	16 093 000
38	74	9	B	1	6	1	43,00	2	10 052 000
39	15	9	B	1	1	1	40,20	3	9 972 000
40	14	9	B	1	1	3	75,10	3	16 596 000
41	321	9	B	1	2	3	76,00	3	18 451 000
42	320	9	B	1	2	1	42,80	3	11 598 000
43	261	9	B	1	3	ст	23,90	3	6 905 000
44	262	9	B	1	3	ст	23,90	3	6 905 000
45	263	9	B	1	3	ст	23,90	3	6 905 000
46	98	9	B	1	4	ст	23,90	3	6 905 000
47	200	9	B	1	4	ст	23,90	3	6 905 000
48	201	9	B	1	4	ст	23,90	3	6 905 000
49	159	9	B	1	5	3	93,60	3	20 190 000
50	87	9	B	1	6	2	63,90	3	15 519 000
51	86	9	B	1	6	2	76,10	3	18 130 000
52	85	9	B	1	6	1	48,10	3	11 698 000
53	12	9	B	1	1	3	115,70	4	25 614 000
54	18	9	B	1	1	2	49,50	4	14 170 000
55	20	9	B	1	1	3	75,60	4	17 539 000
56	322	9	B	1	2	2	43,00	4	10 418 000
57	42	9	B	1	2	2	42,10	4	10 223 000
58	101	9	B	1	4	3	70,40	4	18 107 000
59	131	9	B	1	5	3	76,00	4	17 621 000
60	160	9	B	1	5	2	42,70	4	10 353 000
61	99	9	B	1	6	4	172,10	4	43 767 000
62	27	9	B	1	1	3	75,10	5	20 102 000
63	75	9	B	1	3	3	78,50	5	20 910 000
64	332	9	B	1	3	3	76,00	5	20 317 000
65	273	9	B	1	3	1	48,00	5	14 143 000
66	135	9	B	1	5	2	42,70	5	10 851 000
67	167	9	B	1	5	ст	23,70	5	6 861 000
68	162	9	B	1	6	3	76,10	5	18 491 000
69	100	9	B	1	6	1	43,00	5	11 658 000
70	102	9	B	1	6	ст	23,50	5	6 809 000
71	280	9	B	1	2	3	78,50	6	21 870 000
72	337	9	B	1	2	3	76,00	6	21 249 000
73	281	9	B	1	3	ст	29,00	6	9 446 000
74	282	9	B	1	3	2	75,10	6	20 635 000
75	283	9	B	1	3	ст	23,90	6	7 953 000
76	137	9	B	1	5	3	76,00	6	19 318 000
77	170	9	B	1	5	2	42,70	6	11 350 000
78	46	9	B	1	1	3	75,10	7	21 948 000
79	47	9	B	1	1	1	40,20	7	11 988 000
80	293	9	B	1	3	2	70,00	7	20 234 000
81	292	9	B	1	3	ст	23,90	7	8 302 000
82	233	9	B	1	4	ст	28,70	7	8 882 000
83	232	9	B	1	4	2	75,20	7	21 567 000
84	231	9	B	1	4	ст	23,90	7	8 302 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт,	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб, (жилье помещения НДС не облагается)
85	177	9	В	1	5	3	93,60	7	24 273 000
86	54	9	В	1	2	2	43,00	8	12 423 000
87	344	9	В	1	2	2	41,30	8	13 184 000
88	116	9	В	1	4	3	70,40	8	21 593 000
89	236	9	В	1	4	ст	23,90	8	8 651 000
90	237	9	В	1	4	ст	23,90	8	8 651 000
91	240	9	В	1	4	2	47,10	8	13 472 000
92	241	9	В	1	4	3	78,60	8	21 652 000
93	119	9	В	1	4	3	70,40	9	22 464 000
94	242	9	В	1	4	ст	23,90	9	9 000 000
95	147	9	В	1	5	2	42,80	9	14 158 000
96	184	9	В	1	5	ст	23,70	9	8 933 000
97	1	9	В	2	1	3	144,20	1	31 993 000
98	104	9	В	2	5	4	148,40	1	27 351 000
99	105	9	В	2	5	2	79,70	1	18 524 000
100	109	9	В	2	5	3	156,40	2	36 326 000
101	7	9	В	2	1	3	76,50	3	20 246 000
102	6	9	В	2	1	3	62,70	3	14 134 000
103	11	9	В	2	1	3	70,70	3	15 728 000
104	9	9	В	2	1	2	74,10	3	16 095 000
105	229	9	В	2	2	ст	23,80	3	6 879 000
106	230	9	В	2	2	ст	23,20	3	6 725 000
107	29	9	В	2	2	1	46,10	3	12 391 000
108	30	9	В	2	2	3	73,00	3	17 801 000
109	79	9	В	2	4	2	82,20	3	17 652 000
110	111	9	В	2	5	3	112,90	3	26 241 000
111	100	9	В	2	5	2	43,10	3	10 931 000
112	99	9	В	2	5	ст	26,20	3	7 494 000
113	139	9	В	2	6	3	101,60	3	26 062 000
114	59	9	В	2	6	2	37,00	3	8 675 000
115	13	9	В	2	1	5	165,00	4	35 130 000
116	15	9	В	2	1	2	74,10	4	16 909 000
117	236	9	В	2	2	ст	23,20	4	7 065 000
118	33	9	В	2	2	1	46,10	4	13 017 000
119	58	9	В	2	3	3	74,20	4	18 974 000
120	194	9	В	2	3	1	47,80	4	13 443 000
121	82	9	В	2	4	2	75,00	4	17 092 000
122	154	9	В	2	4	ст	30,20	4	8 121 000
123	113	9	В	2	5	3	68,60	4	16 086 000
124	102	9	В	2	5	1	48,00	4	12 267 000
125	22	9	В	2	1	3	70,70	5	17 319 000
126	21	9	В	2	1	2	74,10	5	17 723 000
127	36	9	В	2	2	2	75,60	5	18 042 000
128	240	9	В	2	2	ст	30,20	5	8 512 000
129	114	9	В	2	5	ст	26,20	5	7 501 000
130	115	9	В	2	5	2	43,10	5	10 942 000
131	117	9	В	2	5	3	112,90	5	28 895 000
132	145	9	В	2	6	3	101,60	5	28 698 000
133	67	9	В	2	6	2	37,00	5	9 552 000
134	24	9	В	2	1	5	165,00	6	38 512 000
135	41	9	В	2	2	1	46,10	6	14 270 000
136	250	9	В	2	2	ст	23,20	6	7 745 000
137	64	9	В	2	3	3	72,40	6	20 351 000
138	205	9	В	2	3	1	47,80	6	14 738 000
139	90	9	В	2	4	2	75,00	6	18 737 000
140	167	9	В	2	4	ст	30,20	6	8 903 000
141	31	9	В	2	1	2	74,10	7	19 351 000
142	32	9	В	2	1	3	70,70	7	18 909 000
143	258	9	В	2	2	1	46,10	7	14 897 000
144	46	9	В	2	2	3	73,00	7	21 401 000
145	68	9	В	2	3	1	47,80	7	15 385 000
146	211	9	В	2	3	ст	22,40	7	7 836 000
147	170	9	В	2	4	1	46,70	7	15 069 000
148	93	9	В	2	4	ст	23,10	7	8 054 000
149	47	9	В	2	2	2	49,80	8	14 157 000
150	259	9	В	2	2	ст	29,10	8	9 370 000
151	48	9	В	2	2	2	75,60	8	20 527 000
152	260	9	В	2	2	ст	30,20	8	9 685 000
153	215	9	В	2	3	1	46,10	8	15 523 000
154	70	9	В	2	3	3	73,00	8	22 301 000
155	96	9	В	2	4	3	73,00	8	22 301 000
156	54	9	В	2	2	3	73,00	9	23 201 000
157	271	9	В	2	2	1	46,10	9	16 150 000
158	75	9	В	2	3	3	64,30	9	20 724 000
159	224	9	В	2	3	ст	23,10	9	8 731 000
160	128	9	В	2	5	3	68,60	9	19 957 000
161	137	9	В	2	5	1	48,00	9	15 219 000
162	2	9	В	3	1	2	107,30	1	20 114 000
163	7	9	В	3	1	3	131,40	2	28 517 000
164	8	9	В	3	1	2	98,40	2	21 637 000
165	13	9	В	3	1	3	131,00	3	29 954 000
166	22	9	В	3	1	1	52,60	4	13 308 000
167	35	9	В	3	1	3	73,00	5	19 601 000
168	34	9	В	3	1	3	75,10	5	20 102 000
169	33	9	В	3	1	ст	26,10	5	8 223 000
170	31	9	В	3	1	1	52,30	7	16 667 000
171	50	9	В	3	1	ст	26,20	7	9 009 000

№ п/п	Строительный № объекта	Дом	Литера	Номер корпуса	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт,	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Справедливая стоимость, руб, (жилые помещения НДС не облагаются)
172	38	9	В	3	1	1	52,10	8	15 735 000
173	65	9	В	3	1	ст	26,10	8	8 506 000
Итого по квартирам							10 355,00		2 624 475 000

Источник: расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки

- Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
- Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
- Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки

Имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 173 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, приведен в Приложении №1 к Заданию на оценку №22 от 11.05.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г., а также в таблице выше Таблица 1.1.

Единицей учета в рамках настоящего Задания на оценку признается отдельный актив – имущественные права из каждого отдельного договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества. Права в отношении каждого отдельного строящегося объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, оцениваются обособленно без учета влияния факторов, определяемых продажами всего пула квартир.

Права на объект оценки: Имущественные права принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нева Хаус" на основании Договоров участия в долевом строительстве по объектам, указанным в Приложении №1 к Заданию на оценку №22 от 11.05.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г.

Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление

Цель оценки

Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года №25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года №217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 №40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ² . Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 30.05.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	30.05.2023 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. 4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

² В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<ol style="list-style-type: none"> 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. 7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
Ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. 3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, не ограничивается
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок проведения оценки	Не позднее 30.05.2023 г. при условии: а) предоставление Заказчиком информации и/или документов, необходимых для оказания Услуг, указанной в п. 4 Задания №22 от 11.05.2023 г. к Договору на оказание

услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. на оценку в срок до 20.05.2023 г.;

б) выплата денежных средств в размере, указанном в п. 3 настоящего Задания №22 на оценку;

в) осмотра Объекта оценки в срок до 20.05.2023 г. (при необходимости).

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№1,2,3
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г. Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Окунев Сергей Сергеевич (СНИЛС 132-597-570 78, ИНН 504013895871)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, s.okunev@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), включен в реестр оценщиков от 08.02.2019 г. за регистрационным номером №3956
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика выдан АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000001/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия полиса: с 21.01.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием, Государственный университет управления, ВСА 1023169, рег. №НМ-3071, 2010 г., квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации". Удостоверение о повышении квалификации, НОУ ДПО "Институт профессионального образования", №772406518210, рег. №000739/2018 от 05.10.2018 г., программа "Оценка стоимости недвижимости и земли".
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031660-1 от 15.11.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" Действует до 15.11.2024 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Окуновым С. С. и АО "НЭО Центр" №92/10 от 01.11.2010 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Окунова Сергея Сергеевича со стороны Ассоциации "Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" (ОГРН 1027809213596, дата присвоения ОГРН: 18.11.2002 г., ИНН 7825489723, КПП 784001001)
Место нахождения Заказчика	Место нахождения: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69–71, лит. А

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков ("СМАО")	

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость оцениваемых объектов, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
4. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из публично доступной информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в представленных Заказчиком документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены. На Исполнителе не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
8. Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса³. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах.
9. Исполнитель рассчитывал справедливую стоимость объекта оценки с учетом технико-экономических показателей, предоставленных Заказчиком по состоянию на дату оценки, и обращает внимание, что в случае изменения технико-экономических показателей справедливая стоимость оцениваемых объектов может претерпеть изменения.

³ <https://neva-haus.ru/>

10. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости объекта оценки Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
11. В справедливую стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. По состоянию на дату оценки оцениваемые жилые помещения имеют обременение в виде доверительного управления. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
14. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
15. В соответствии с п. 3, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. При определении рыночной стоимости оцениваемых квартир НДС не учитывается.
16. В рамках настоящего Отчета в качестве объекта оценки выступают имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 173 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В, корпус 1, корпус 2, корпус 3. В рамках настоящего Отчета срок окончания строительства и ввода многоквартирных домов в эксплуатацию принимался в соответствии с проектной декларацией №78-001025 от 15.05.2018 г. в редакции от 05.05.2023 г.)

В случае если сроки окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию будут отличны от данных, используемых в рамках проведения оценки, справедливая стоимость должна быть скорректирована.
17. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранного базового помещения, по одному объекту аналогу превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не

предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №22 от 11.05.2023 г. к договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №ОКНИП-ТС-0791/18 от 15.10.2018 г. между ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 173 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Общие сведения об оцениваемых квартирах в таблицах ниже (Таблица 3.2).

Общие сведения о земельном участке, на котором ведется строительство жилого комплекса, представлены в таблице ниже (Таблица 3.1).

Таблица 3.1. Общие сведения о земельном участке, на котором ведется строительство ЖК "Нева Хаус"

Наименование показателя	Значение
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
Удаленность от метро	Более 15 мин. пешком до метро
Площадь земельного участка, кв. м	25 846
Площадь земельного участка, сот	258,46
Площадь земельного участка, га	2,5846
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для многоэтажной жилой застройки, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости №5 от 01.10.2016 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки
Вид разрешенного использования (по документу) ⁴	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Кадастровый номер	78:07:0003189:352
Кадастровая стоимость, руб.	972 206 361,95
Кадастровая стоимость, руб./сот	3 761 535,10

Границы участка (<https://pkk5.rosreestr.ru>)



Источник: данные правоустанавливающих, <https://pkk5.rosreestr.ru>

⁴ <https://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемых квартирах

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
1	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	2	9	В	1	31.12.2023	1	2	89,50	1	Вид на реку
2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	33	9	В	1	31.12.2023	2	3	94,40	1	Вид на соседний корпус
3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	34	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,60	1	Вид на город
4	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	35	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,70	1	Вид на город
5	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	310	9	В	1	31.12.2023	5	1	46,60	1	Вид на город
6	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	311	9	В	1	31.12.2023	2	2	51,20	1	Вид на город
7	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	60	9	В	1	31.12.2023	3	3	79,20	1	Вид на город
8	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	249	9	В	1	31.12.2023	3	1	48,20	1	Вид на город
9	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	61	9	В	1	31.12.2023	3	ст	35,50	1	Вид на город
10	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	62	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	1	Вид на город
11	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	250	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	1	Вид на город
12	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	251	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,60	1	Вид на город
13	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	187	9	В	1	31.12.2023	4	ст	24,00	1	Вид на город
14	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	90	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	1	Вид на город
15	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	91	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	1	Вид на город
16	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	92	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	1	Вид на город
17	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	188	9	В	1	31.12.2023	4	2	75,70	1	Вид на город
18	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	189	9	В	1	31.12.2023	4	ст	28,80	1	Вид на соседний корпус
19	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	190	9	В	1	31.12.2023	4	ст	29,10	1	Вид на соседний корпус
20	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	191	9	В	1	31.12.2023	4	3	98,10	1	Вид на соседний корпус
21	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	122	9	В	1	31.12.2023	5	3	73,90	1	Вид на соседний корпус
22	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	145	9	В	1	31.12.2023	2	ст	24,30	1	Вид на соседний корпус
23	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	123	9	В	1	31.12.2023	2	2	47,70	1	Вид на соседний корпус

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
24	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	73	9	В	1	31.12.2023	6	4	173,20	1	Вид на реку
25	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	6	9	В	1	31.12.2023	1	2	89,00	2	Вид на реку
26	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	4	9	В	1	31.12.2023	1	2	57,80	2	Вид во двор
27	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	5	9	В	1	31.12.2023	1	5	216,30	2	Вид на соседний корпус
28	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	315	9	В	1	31.12.2023	2	1	43,30	2	Вид на соседний корпус
29	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	314	9	В	1	31.12.2023	2	ст	23,70	2	Вид на соседний корпус
30	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	63	9	В	1	31.12.2023	3	3	78,90	2	Вид на город
31	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	252	9	В	1	31.12.2023	3	1	48,00	2	Вид на город
32	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	257	9	В	1	31.12.2023	3	2	71,00	2	Вид на город
33	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	192	9	В	1	31.12.2023	3	3	71,50	2	Вид на город
34	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	195	9	В	1	31.12.2023	4	2	75,80	2	Вид на соседний корпус
35	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	196	9	В	1	31.12.2023	4	ст	28,70	2	Вид на соседний корпус
36	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	197	9	В	1	31.12.2023	4	2	47,10	2	Вид на соседний корпус
37	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	152	9	В	1	31.12.2023	6	3	76,90	2	Вид на соседний корпус
38	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	74	9	В	1	31.12.2023	6	1	43,00	2	Вид на соседний корпус
39	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	15	9	В	1	31.12.2023	1	1	40,20	3	Вид во двор
40	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	14	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,10	3	Вид на соседний корпус
41	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	321	9	В	1	31.12.2023	2	3	76,00	3	Вид на город
42	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	320	9	В	1	31.12.2023	2	1	42,80	3	Вид на город
43	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	261	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	3	Вид на город
44	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	262	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	3	Вид на город
45	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	263	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	3	Вид на город
46	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	98	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	3	Вид на город
47	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	200	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	3	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
48	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	201	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	3	Вид на город
49	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	159	9	В	1	31.12.2023	5	3	93,60	3	Вид на соседний корпус
50	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	87	9	В	1	31.12.2023	6	2	63,90	3	Вид на город
51	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	86	9	В	1	31.12.2023	6	2	76,10	3	Вид на город
52	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	85	9	В	1	31.12.2023	6	1	48,10	3	Вид на соседний корпус
53	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	12	9	В	1	31.12.2023	1	3	115,70	4	Вид на соседний корпус
54	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	18	9	В	1	31.12.2023	1	2	49,50	4	Вид на реку
55	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	20	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,60	4	Вид на соседний корпус
56	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	322	9	В	1	31.12.2023	2	2	43,00	4	Вид на соседний корпус
57	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	42	9	В	1	31.12.2023	2	2	42,10	4	Вид во двор
58	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	101	9	В	1	31.12.2023	4	3	70,40	4	Вид на город
59	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	131	9	В	1	31.12.2023	5	3	76,00	4	Вид на соседний корпус
60	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	160	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,70	4	Вид на соседний корпус
61	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	99	9	В	1	31.12.2023	6	4	172,10	4	Вид на реку
62	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	27	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,10	5	Вид на город
63	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	75	9	В	1	31.12.2023	3	3	78,50	5	Вид на город
64	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	332	9	В	1	31.12.2023	3	3	76,00	5	Вид на город
65	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	273	9	В	1	31.12.2023	3	1	48,00	5	Вид на город
66	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	135	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,70	5	Вид на соседний корпус
67	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	167	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,70	5	Вид на соседний корпус
68	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	162	9	В	1	31.12.2023	6	3	76,10	5	Вид на соседний корпус
69	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	100	9	В	1	31.12.2023	6	1	43,00	5	Вид на соседний корпус
70	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	102	9	В	1	31.12.2023	6	ст	23,50	5	Вид на соседний корпус
71	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	280	9	В	1	31.12.2023	2	3	78,50	6	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
72	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	337	9	В	1	31.12.2023	2	3	76,00	6	Вид на город
73	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	281	9	В	1	31.12.2023	3	ст	29,00	6	Вид на город
74	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	282	9	В	1	31.12.2023	3	2	75,10	6	Вид на город
75	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	283	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	6	Вид на город
76	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	137	9	В	1	31.12.2023	5	3	76,00	6	Вид на соседний корпус
77	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	170	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,70	6	Вид на соседний корпус
78	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	46	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,10	7	Вид на город
79	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	47	9	В	1	31.12.2023	1	1	40,20	7	Вид во двор
80	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	293	9	В	1	31.12.2023	3	2	70,00	7	Вид на город
81	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	292	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	7	Вид на город
82	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	233	9	В	1	31.12.2023	4	ст	28,70	7	Вид на соседний корпус
83	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	232	9	В	1	31.12.2023	4	2	75,20	7	Вид на город
84	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	231	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	7	Вид на город
85	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	177	9	В	1	31.12.2023	5	3	93,60	7	Вид на соседний корпус
86	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	54	9	В	1	31.12.2023	2	2	43,00	8	Вид во двор
87	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	344	9	В	1	31.12.2023	2	2	41,30	8	Вид на город
88	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	116	9	В	1	31.12.2023	4	3	70,40	8	Вид на город
89	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	236	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	8	Вид на город
90	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	237	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	8	Вид на город
91	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	240	9	В	1	31.12.2023	4	2	47,10	8	Вид на соседний корпус
92	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	241	9	В	1	31.12.2023	4	3	78,60	8	Вид на соседний корпус
93	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	119	9	В	1	31.12.2023	4	3	70,40	9	Вид на город
94	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	242	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	9	Вид на город
95	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	147	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,80	9	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
96	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1	184	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,70	9	Вид на город
97	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	1	9	В	2	31.12.2023	1	3	144,20	1	Вид на реку
98	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	104	9	В	2	31.12.2023	5	4	148,40	1	Вид на город
99	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	105	9	В	2	31.12.2023	5	2	79,70	1	Вид на реку
100	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	109	9	В	2	31.12.2023	5	3	156,40	2	Вид на реку
101	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	7	9	В	2	31.12.2023	1	3	76,50	3	Вид на реку
102	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	6	9	В	2	31.12.2023	1	3	62,70	3	Вид во двор
103	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	11	9	В	2	31.12.2023	1	3	70,70	3	Вид на соседний корпус
104	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	9	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	3	Вид на соседний корпус
105	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	229	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,80	3	Вид на город
106	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	230	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,20	3	Вид на город
107	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	29	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	3	Вид на город
108	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	30	9	В	2	31.12.2023	2	3	73,00	3	Вид на город
109	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	79	9	В	2	31.12.2023	4	2	82,20	3	Вид на соседний корпус
110	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	111	9	В	2	31.12.2023	5	3	112,90	3	Вид на город
111	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	100	9	В	2	31.12.2023	5	2	43,10	3	Вид на город
112	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	99	9	В	2	31.12.2023	5	ст	26,20	3	Вид на город
113	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	139	9	В	2	31.12.2023	6	3	101,60	3	Вид на реку
114	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	59	9	В	2	31.12.2023	6	2	37,00	3	Вид во двор
115	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	13	9	В	2	31.12.2023	1	5	165,00	4	Вид на соседний корпус
116	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	15	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	4	Вид на соседний корпус
117	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	236	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,20	4	Вид на город
118	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	33	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	4	Вид на город
119	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	58	9	В	2	31.12.2023	3	3	74,20	4	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
120	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	194	9	В	2	31.12.2023	3	1	47,80	4	Вид на город
121	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	82	9	В	2	31.12.2023	4	2	75,00	4	Вид на соседний корпус
122	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	154	9	В	2	31.12.2023	4	ст	30,20	4	Вид на соседний корпус
123	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	113	9	В	2	31.12.2023	5	3	68,60	4	Вид на соседний корпус
124	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	102	9	В	2	31.12.2023	5	1	48,00	4	Вид на соседний корпус
125	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	22	9	В	2	31.12.2023	1	3	70,70	5	Вид на соседний корпус
126	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	21	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	5	Вид на соседний корпус
127	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	36	9	В	2	31.12.2023	2	2	75,60	5	Вид на соседний корпус
128	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	240	9	В	2	31.12.2023	2	ст	30,20	5	Вид на соседний корпус
129	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	114	9	В	2	31.12.2023	5	ст	26,20	5	Вид на соседний корпус
130	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	115	9	В	2	31.12.2023	5	2	43,10	5	Вид на соседний корпус
131	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	117	9	В	2	31.12.2023	5	3	112,90	5	Вид на город
132	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	145	9	В	2	31.12.2023	6	3	101,60	5	Вид на реку
133	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	67	9	В	2	31.12.2023	6	2	37,00	5	Вид во двор
134	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	24	9	В	2	31.12.2023	1	5	165,00	6	Вид на соседний корпус
135	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	41	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	6	Вид на город
136	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	250	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,20	6	Вид на город
137	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	64	9	В	2	31.12.2023	3	3	72,40	6	Вид на город
138	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	205	9	В	2	31.12.2023	3	1	47,80	6	Вид на город
139	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	90	9	В	2	31.12.2023	4	2	75,00	6	Вид на соседний корпус
140	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	167	9	В	2	31.12.2023	4	ст	30,20	6	Вид на соседний корпус
141	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	31	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	7	Вид на соседний корпус
142	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	32	9	В	2	31.12.2023	1	3	70,70	7	Вид на соседний корпус
143	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	258	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	7	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
144	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	46	9	В	2	31.12.2023	2	3	73,00	7	Вид на город
145	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	68	9	В	2	31.12.2023	3	1	47,80	7	Вид на город
146	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	211	9	В	2	31.12.2023	3	ст	22,40	7	Вид на город
147	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	170	9	В	2	31.12.2023	4	1	46,70	7	Вид на город
148	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	93	9	В	2	31.12.2023	4	ст	23,10	7	Вид на город
149	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	47	9	В	2	31.12.2023	2	2	49,80	8	Вид на соседний корпус
150	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	259	9	В	2	31.12.2023	2	ст	29,10	8	Вид на соседний корпус
151	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	48	9	В	2	31.12.2023	2	2	75,60	8	Вид на соседний корпус
152	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	260	9	В	2	31.12.2023	2	ст	30,20	8	Вид на соседний корпус
153	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	215	9	В	2	31.12.2023	3	1	46,10	8	Вид на город
154	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	70	9	В	2	31.12.2023	3	3	73,00	8	Вид на город
155	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	96	9	В	2	31.12.2023	4	3	73,00	8	Вид на город
156	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	54	9	В	2	31.12.2023	2	3	73,00	9	Вид на город
157	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	271	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	9	Вид на город
158	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	75	9	В	2	31.12.2023	3	3	64,30	9	Вид на город
159	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	224	9	В	2	31.12.2023	3	ст	23,10	9	Вид на город
160	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	128	9	В	2	31.12.2023	5	3	68,60	9	Вид на соседний корпус
161	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	137	9	В	2	31.12.2023	5	1	48,00	9	Вид на соседний корпус
163	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	2	9	В	3	31.12.2023	1	2	107,30	1	Вид на город
163	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	7	9	В	3	31.12.2023	1	3	131,40	2	Вид на город
164	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	8	9	В	3	31.12.2023	1	2	98,40	2	Вид на город
165	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	13	9	В	3	31.12.2023	1	3	131,00	3	Вид на город
166	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	22	9	В	3	31.12.2023	1	1	52,60	4	Вид на соседний корпус
167	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	35	9	В	3	31.12.2023	1	3	73,00	5	Вид на город

№ п/п	Адрес	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата ввода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики
168	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	34	9	В	3	31.12.2023	1	3	75,10	5	Вид на город
169	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	33	9	В	3	31.12.2023	1	ст	26,10	5	Вид на город
170	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	31	9	В	3	31.12.2023	1	1	52,30	7	Вид на город
171	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	50	9	В	3	31.12.2023	1	ст	26,20	7	Вид на город
172	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	38	9	В	3	31.12.2023	1	1	52,10	8	Вид на соседний корпус
173	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	65	9	В	3	31.12.2023	1	ст	26,10	8	Вид на соседний корпус
Итого									10 355,00		

Источник: данные Заказчика

3.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки, приведено ниже по тексту Отчета:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Далее приведены характеристики города, в котором расположены оцениваемые объекты.

Краткая характеристика г. Санкт-Петербург⁵

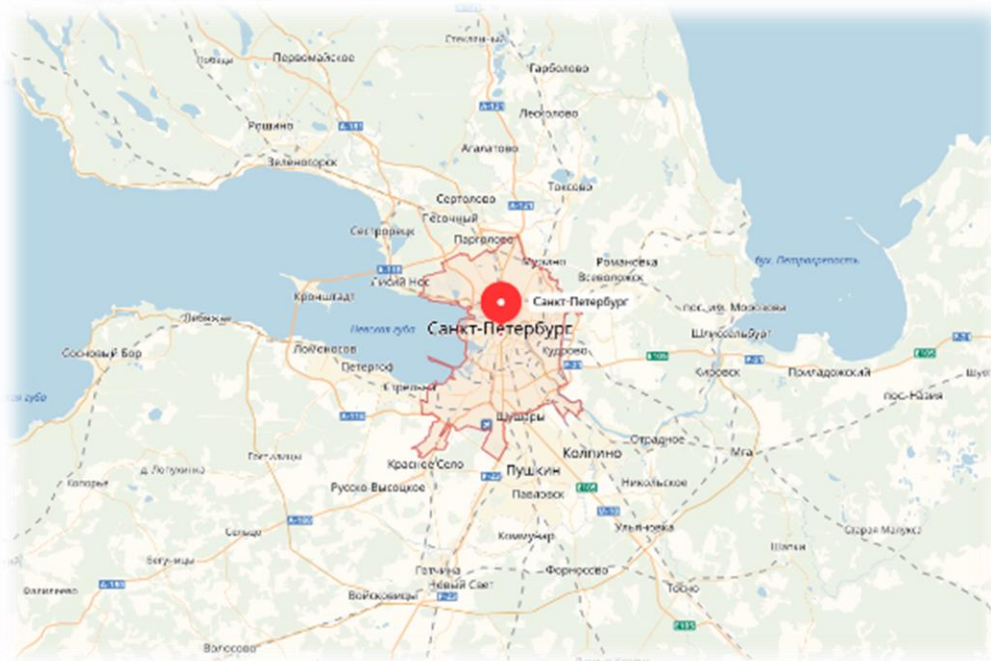
Санкт-Петербург – второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

Расположен на северо-западе страны, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооруженных сил России.

Население: 5 600 044 (2023 г.) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

Рисунок 3.1. Местоположение г. Санкт-Петербург на карте Ленинградской области



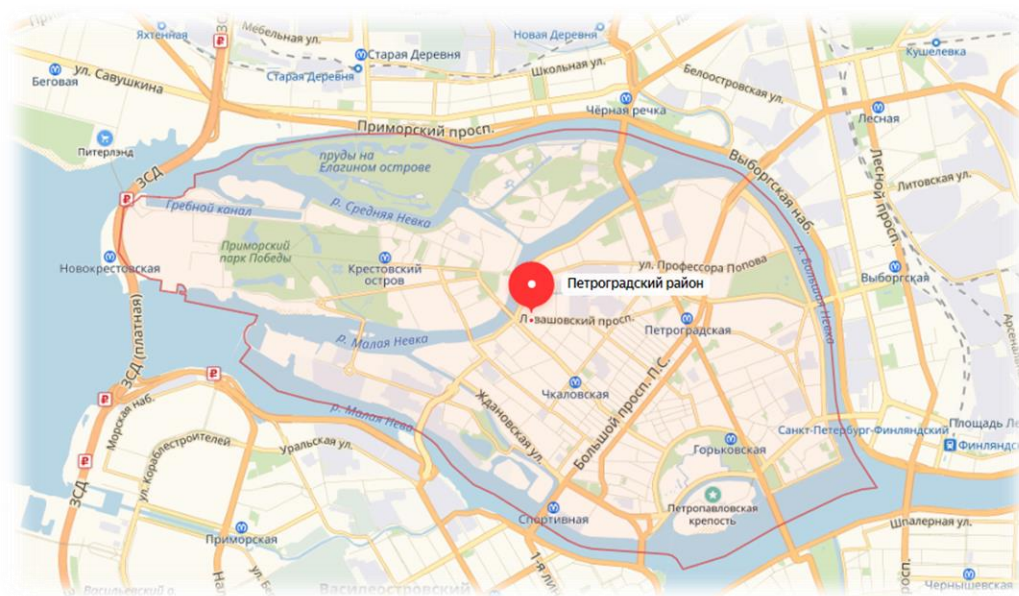
Источник: <https://maps.yandex.ru>

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

Краткая характеристика Петроградского района⁶

Петроградский район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Население района на 1 января 2023 г. составляет более 124 тыс. чел. Карта Петроградского района представлена ниже.

Рисунок 3.2. Местоположение Петроградского района



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Петроградский район имеет давнюю историю научных и учебных заведений, главным образом военных и медицинских. Со времен 2-го Кадетского корпуса ведет историю Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского. В районе также были расположены Военно-топографическое училище, Нахимовское училище, Кадетский корпус им. Петра Великого. Инженерно-технические вузы представляют Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет "ЛЭТИ" имени В. И. Ульянова (Ленина) и Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики, к которому в 2012 г. присоединили находящийся в центре города Санкт-Петербургский государственный университет низкотемпературных и пищевых технологий. Медицинская научная мысль представлена крупнейшим по числу клиник и студентов гражданским медицинским вузом Санкт-Петербурга — СПбГМУ (Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова), а также основанным принцем А. П. Ольденбургским ВИЭМом (Институт экспериментальной медицины, где проводились знаменитые опыты И. П. Павловым, принесшие ему Нобелевскую премию); отделившимся от ВИЭМ Институтом мозга человека им. Н. П. Бехтерева РАН; НИИ детских инфекций ФМБА России; НИИ гриппа имени А. А. Смородинцева Минздрава России; Государственным НИИ особо чистых биопрепаратов ФМБА России; Санкт-Петербургской государственной химико-фармацевтической академией. В ознаменование этой деятельности одна из магистралей Аптекарского острова названа проспектом Медиков, к южной части которого прилегает территория машиностроительного завода "Ленполиграфмаш".

В районе работает 51 учреждение культуры, в том числе: Санкт-Петербургский Мюзик-Холл, ДК им. Ленсовета, Театр Балтийский дом, Ленинградский Дворец молодежи, Санкт-Петербургский планетарий, Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи, музей Политической истории, Музей истории города (Петропавловская крепость), Ленинградский зоопарк.

На Петроградской стороне работает 401 спортивный объект, в том числе 7 стадионов.

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Петроградский_район, https://www.spb-guide.ru/page_478.htm

Каменноостровский и Большой проспекты Петроградского района являются главными дорогами и основными торговыми улицами. Второстепенные транспортные магистрали — Чкаловский проспект, Малый проспект.

Станции двух линий метро равномерно расположены в пределах района. Курсирует большое количество маршрутных такси, трамвайные парки на Крестовском острове и на Барочной улице закрыты, в восточной части района, трамваи продолжают курсировать.

Все острова, входящие в Петроградский район, связывают между собой пятнадцать мостов.

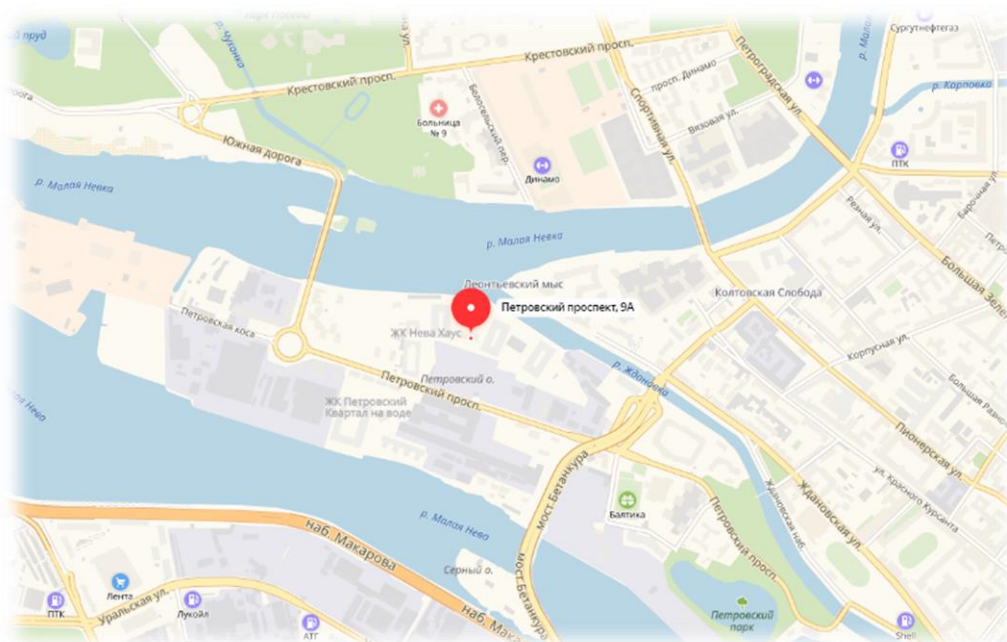
Характеристики местоположения объекта оценки приведена в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	<ul style="list-style-type: none"> г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1; г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2; г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3
Удаленность от метро	1,8 км
Типичное использование окружающей недвижимости	Административные, торговые здания, многоквартирные жилые дома
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов по пр. Петровский. В непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы, троллейбусы и маршрутные такси), также на расстоянии около 1 800 м расположена ст. м. "Крестовский остров"
Плотность и тип застройки	Высокая
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Санкт-Петербург. Уровень шума — допустимый, экологическая обстановка — благоприятная
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Санкт-Петербурга



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Санкт-Петербурга (вид со спутника)



Источник: <https://maps.yandex.ru>, данные Заказчика

Локальное местоположение

Жилые помещения находятся в строящемся жилом комплексе "Нева Хаус" премиум-класса.

Комплекс будет состоять из 8 отдельных домов, которые расположатся между Петровским проспектом (дома 9–11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома будут переменной этажности от 7 до 9 этажей.

В микрорайоне преобладает многоэтажная жилая застройка. Жилые дома расположены в глубине квартала, на огороженной и охраняемой территории.

В районе работают спорткомплексы, яхт-клубы, рестораны, стадион. Из образовательных учреждений — частные садики и детские клубы, открывающиеся в новых жилых комплексах. До развитой инфраструктуры соседнего Василеостровского района, Петроградской стороны и Крестовского острова несколько минут езды на машине или 15–20 минут пешком.

Транспортная доступность хорошая. Жилые дома расположены в 100 м от Петровского проспекта и от остановок общественного транспорта "Дом ветеранов сцены" и "Петровский проспект, 9".

Выводы из анализа характеристик объекта оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов недвижимого имущества и не снижает их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- благоустройство территории: проектом предусмотрено сооружение набережной общей протяженностью в 500 метров и ландшафтного парка, созданному по авторскому дизайн-проекту в европейском стиле, общей площадью около 6 гектаров;

- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями. Планировки комплекса предусматривают прачечные, кабинеты, каминные, большие спальни, столовые, вместительные кладовые и другие опции;
- в комплексе предусмотрена приватная закрытая от посторонних дворовая территория, а входы оборудованы надежными контрольно-пропускными пунктами, по всему периметру установлены видеокамеры круглосуточного наблюдения, парадные оснащены IP-домофонами;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени при их использовании в соответствии с их функциональным назначением.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки⁷

3.3.1. Краткая характеристика Проекта

В рамках настоящего Отчета, определяется справедливая стоимость имущественных прав на жилые помещения, расположенные по следующим адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Жилые помещения представлены в строящемся жилом комплекс премиум-класса "Нева Хаус".

Проект премиум-класса ЖК "Нева Хаус" будет построен на Петровском острове Петроградской стороны строительной компанией ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад". Комплекс будет состоять из 8 отдельных домов, которые расположатся между Петровским проспектом (дома 9–11), Малой Невкой и рекой Ждановка. Дома будут переменной этажности от 7 до 9 этажей. Застройщик планирует построить дома в три очереди, первая очередь была сдана в 2021 году, в ноябре 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию домов второй очереди.

Компания ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" является одним из крупнейших и надежнейших застройщиков Санкт-Петербурга. Ранее на этой территории находился пивоваренный завод Бавария. Дома будут построены по кирпично-монолитной технологии, фасады будут облицованы клинкерным кирпичом нескольких оттенков. Проект разработан архитектурным бюро Евгения Герасимова.

Особенности проекта ЖК Нева Хаус представлены следующими параметрами:

- бесшумные лифты;
- зеленые зоны;
- охраняемая территория;
- роскошная отделка входных групп и зон общего пользования;
- дворы без машин;
- пятиступенчатая система очистки воды.

Также застройщик планирует облагородить набережную Малой Невки. При этом основным преимуществом являются характеристики квартир: видовые квартиры с большими террасами, просторные кухни-гостиные, кладовки, несколько санузлов и панорамные окна. В каждом доме

⁷ <https://neva-haus.ru/>, данные, предоставленные Заказчиком

планируется свой подземный паркинг: на 896 квартир будет 906 машиномест, что соответствует заявленному классу жилого комплекса и разрешает проблемы с парковкой.

3.3.2. Описание Проекта

Жилой комплекс "Нева Хаус" представляет собой 8 корпусов переменной этажности от 7 до 9 этажей премиум-класса.

Строительство происходит в несколько этапов. Застройщик планирует построить дома в три очереди, первая очередь была сдана в 2021 году, в ноябре 2022 г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию домов второй очереди.

Оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 173 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам:

- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2;
- г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3.

Наименование объектов капитального строительства:

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, дом 9, литера В.

На первых этажах размещены входные группы жилой части, помещения коммерческого назначения и въезд в подземную автостоянку. На благоустроенной территории будут расположены детские и спортивные площадки, зоны отдыха.

Текущий статус реализации Проекта:

- оформлены права на земельные участки;
- получены градостроительные планы земельных участков;
- разработана архитектурная концепция проекта;
- получены положительные заключения экспертизы проектной документации;
- получены технические условия на подключения к инженерным сетям;
- получено разрешение на строительство объектов;
- получено разрешение на ввод в эксплуатацию 1-й очереди;
- введена в эксплуатацию 1-я очередь;
- получено разрешение на ввод в эксплуатацию 2-й очереди;
- продолжается строительство 3-й очереди.

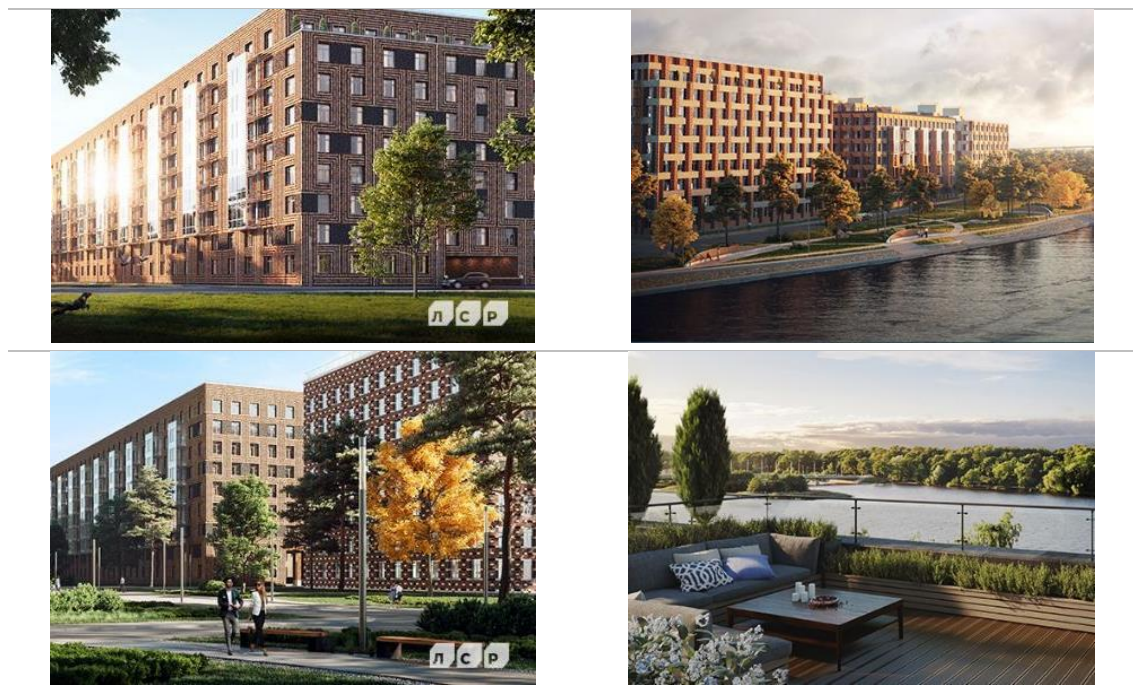
Генеральный план земельного массива, а также макет жилого комплекса представлен на рисунках ниже.

Рисунок 3.5. Генеральный план ЖК "Нева Хаус"



Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Макет ЖК "Нева Хаус"



Источник: данные Заказчика

3.3.3. Техничко-экономические показатели Проекта

В данном разделе приведены технико-экономические показатели Проекта по жилым домам, в которых расположены оцениваемые помещения.

Укрупненные технико-экономические показатели жилых домов приведены в табл. ниже.

Таблица 3.5. Техничко-экономические показатели жилых домов

Адрес жилого дома	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Количество квартир, шт.
г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В	40 557,00	699

Источник: данные Заказчика

3.3.4. Правовая документация по Проекту

3.3.4.1. Исходно-разрешительная документация

Комплект документации по земельно-имущественным отношениям:

- Градостроительный план земельного участка №RU78-115000-25406, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 г. №210-1179;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03.11.2016 г.

3.3.4.2. Проектная и разрешительная документация

Комплект проектной и разрешительной документации представлен в таблицах ниже.

Таблица 3.6. Характеристики положительного заключения экспертизы

Реквизиты документа	Содержание документа			
	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением		
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В		
	Площадь участка по ГПЗУ, га	2,5846		
	Корпус 1-3			
	Количество зданий, шт.	1		
	Площадь застройки, кв. м	15 197,0		
	Общая площадь всего, кв. м	74 417,0		
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	54 764,0		
	подземная часть, кв. м	19 653,0		
	в т. ч.: подвал (с подземной встроенной автостоянкой), кв. м	14 193,0		
	технический этаж, кв. м	5 460,0		
	Строительный объем всего, куб. м	267 810,0		
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	206 963,0		
	подземная часть, куб. м	60 847,0		
	в т. ч.: подвал (с подземной встроенной автостоянкой), куб. м	45 188,0		
	технический этаж, куб. м	15 659,0		
	Количество машино-мест, шт.	337		
Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы б/н от 23.11.2020 г.		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3
	Площадь застройки в границах в границах 1 этажа, кв. м	3 134,0	4 043,0	621,0
	Строительный объем	102 221,0	102 851,0	17 550,0
	в т. ч.: надземная часть, куб. м	95 206,0	95 272,0	16 485,0
	подземная часть, куб. м	7 015,0	7 579,0	1 065,0
	Общая площадь всего, кв. м	27 782,0	27 515,3	4 926,7
	в т. ч.: надземная часть, кв. м	25 358,0	24 808,0	4 598,0
	подземная часть (технический этаж), кв. м	2 424,0	2 707,3	328,7
	Площадь встроенных помещений, кв. м	—	36,9	—
	Общая площадь ДОУ	—	2 080,0	—
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 685,0	17 481,0	3 391,0
	Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 520,0	17 373,0	3 363,0
	Количество квартир всего, шт.	176	154	42
	в т. ч.: однокомнатные, шт.	1	—	14
	двухкомнатные, шт.	48	44	15
	трехкомнатные, шт.	117	68	8
	четырёхкомнатные, шт.	10	25	5
пятикомнатные, шт.	—	17	—	
Количество этажей	10, 11	11	11	
в т. ч. подземных	2	2	2	
Этажность	8, 9	9	9	
Количество секций	6	6	1	

Реквизиты документа	Содержание документа			
	Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли, м	32,70	32,70	32,70

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.7. Характеристики разрешения на строительство

Реквизиты документа	Содержание документа			
	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением		
	Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В		
	Сведения о ГПЗУ	RU78-115000-25406, утвержденный распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 г. №210-1179		
		Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3
	Площадь участка, кв. м	25 846,0	25 846,0	25 846,0
	Площадь застройки, кв. м	3 134,0	4 043,0	621,0
	Общая площадь, кв. м	27 782,0	27 515,3	4 926,7
Разрешение на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г.	Объем, куб. м	102 221,0	102 851,0	17 550,0
	в том числе подземной части	7 015,0	7 579,0	1 065,0
	Количество этажей, шт.	10, 11	11	11
	Количество подземных этажей, шт.	2	2	2
	Высота, м	32,70	32,70	32,70
	Количество квартир, шт.	176	154	42
	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас), кв. м	19 685,0	17 481,0	3 391,0
	Площадь встроенных помещений, кв. м	—	36,9	—
	Площадь дошкольного образовательного учреждения (ДОУ) на 140 чел., кв. м	—	2 080,0	—
	Количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке, шт.	337	—	—
	Срок действия разрешения	01.06.2024 г.		

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

3.3.5. Описание компаний, участвующих в Проекте

Основные участники проекта строительства жилых комплексов:

- Застройщик – ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" является региональной структурой "Группы ЛСР", образованной в 1993 году.
- Проектировщик – ООО "Евгений Герасимов и партнеры".

Компания была основана Евгением Герасимовым в 1991 году в Санкт-Петербурге. Первоначально это была персональная творческая мастерская из двух человек. Сейчас "Евгений Герасимов и партнеры" — это бренд, благодаря своим масштабным проектам известный не только узкому кругу специалистов, но и широкой общественности. Партнеры - Евгений Герасимов, Зоя Петрова, Виктор Хиврич.

Среди самых известных реализованных проектов - деловой комплекс "Санкт-Петербург Плаза" с головным офисом ОАО "Банк Санкт-Петербург", отель на площади Островского, жилые дома на Невском проспекте, жилые комплексы на Крестовском и Каменном островах — "Дом у моря" (совместно с Сергеем Чобаном), "Пятый элемент", "Стелла Марис", и др.

ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад"⁸ — один из крупнейших застройщиков Санкт-Петербурга и России. Реализует в городе более десятка проектов в самых разных локациях

⁸ <https://www.lsr.ru/spb/>

и сегментах. Жилые комплексы "Группы ЛСР" становятся новыми архитектурными достопримечательностями городских пейзажей. "Группа ЛСР" предлагает покупателям высококачественную недвижимость — лучшую в каждом классе. В Санкт-Петербурге реализуются объекты жилой недвижимости классов "комфорт", "бизнес", "премиум" и "элит". "Группа ЛСР" возводит объекты в разных районах города, с отделкой "под ключ" и с качественной подготовкой под отделку.

Проекты компании, реализуемые в настоящее время:

Комфорт-класс: ЖК "Цветной город", ЖК "Новая Охта", ЖК "Ручьи" в Красногвардейском районе, ЖК "Шуваловский", ЖК "Заповедный парк" в Приморском районе, ЖК "Цивилизация" в Невском районе, ЖК "Паруса" в Красносельском районе, ЖК "Звездный дуэт" в Московском районе, ЖК "Калейдоскоп" в Калининском районе.

Бизнес-класс: ЖК "Три ветра" в Приморском районе, ЖК "Цивилизация на Неве" и ЖК "Цивилизация на Неве 2" в Невском районе, ЖК "NEOPARK", ЖК "Богемия", ЖК "NEO" в Московском районе, ЖК "RIVIERE NOIRE" на пересечении Выборгского, Приморского и Петроградского районов, ЖК "Европа Сити" в Петроградском районе, ЖК "Морская набережная. SeaView" в Василеостровском районе.

Премиум-класс: ЖК "NEVA HAUS", АК "NEVA ART", ЖК "NEVA RESIDENCE" в Петроградском районе.

Таблица 3.8. Пример объектов ООО "ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад" в г. Санкт-Петербурге (премиум-класс)



Апарт-комплекс "NEVA ART"
Класс - премиум
Количество апартаментов — 367
Этажность — 6–10
Количество машино-мест — 403
Адрес: г. Санкт-Петербург, Ремесленная улица, д. 17, лит. 3



Жилой комплекс "NEVA RESIDENCE"
Класс - премиум
Количество квартир — 1 025
Этажность — 6–10
Количество машино-мест — 670
Адрес: г. Санкт-Петербург, Ремесленная улица, д. 17

Источник: <https://www.lsr.ru/spb/>

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об оценке об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объектов схожих с объектами оценки достаточно представлено на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данное имущество является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — жилые помещения. Объект оценки участвует в операционной деятельности, соответственно, может быть отнесен к классу операционных активов.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка первичной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе Приложении 2 к настоящему Отчету. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{Енао}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{Енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

Нокос — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

Ненао — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{ms}, V_{окос}, V_{енао} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

Определение срока полезной службы оцениваемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование объекта	Значение
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В Петроградский район ст. м. "Крестовский остров"
Год постройки/реконструкции	31.12.2023
Хронологический возраст	0
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	81

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки жилой комплекс, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в стадии строительства и не введен в эксплуатацию (разрешения на ввод в эксплуатацию отсутствуют). Планируемые сроки ввода в эксплуатацию:

- г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В (4 квартал 2023 г., на основании основании проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. в редакции от 05.05.2023.)

Таким образом, Исполнитель принимает хронологический возраст данных объектов равным нулю. Из вышеуказанного следует, что оставшийся срок полезного использования равен сроку полезной службы основных средств (81 год).

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

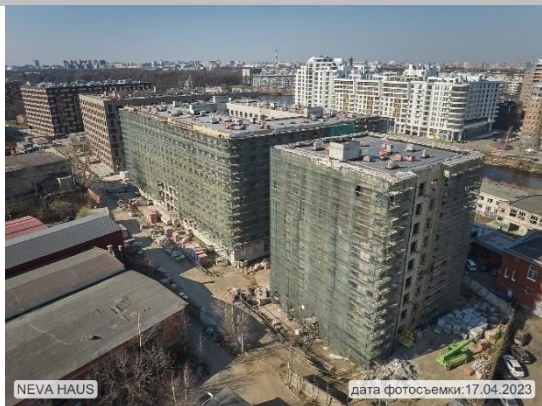
Осмотр оцениваемых объектов Исполнителем не проводился, поскольку объект оценки находится в состоянии строительства. Информация о текущем состоянии объекта оценки принята на основании данных Заказчика, данных открытых источников и данных официального сайта строящегося жилого комплекса⁹. При этом Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая опубликована на данных информационных порталах. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком.

⁹ <https://neva-haus.ru/>

3.7. Текущее состояние и фотографии Проекта

Таблица 3.10. Фотографии ЖК "Нева Хаус"

Фотографии оцениваемого имущества



Источник: <https://neva-haus.ru/progress/>

3.8. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁰ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹¹ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

На основании данных, представленных на портале Statrielt¹², Исполнителем было установлено, что типичный срок реализации квартир, общей площадью 100 кв. м и более, расположенных в г. Санкт-Петербурге, составляет порядка 2-7 мес. Типичный срок реализации квартир общей площадью до 100 кв. м составляет порядка 1-6 мес. Таким образом, средний срок экспозиции квартир составляет порядка 4 месяцев.

¹⁰ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹¹ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3064-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2023-goda>

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным 4 мес.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет средний уровень ликвидности.

РАЗДЕЛ 4. КОНКУРЕНТНЫЙ АНАЛИЗ

4.1. Внешняя конкурентная среда

Петроградский район — район в г. Санкт-Петербург. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы.

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ, ныне не действующий. В настоящее время в районе ведется активная реорганизация промышленных зон. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты.

Новостройки в Петроградский районе — это премиум- и бизнес-класс.

4.2. Внутренняя конкурентная среда

В рамках настоящего подраздела Исполнителем приводятся данные о существующих и планируемых к строительству жилых комплексах премиум-класса в г. Санкт-Петербурге, которые являются потенциальными конкурентами оцениваемого комплекса. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств, агентств недвижимости, а также интернет-ресурсов.

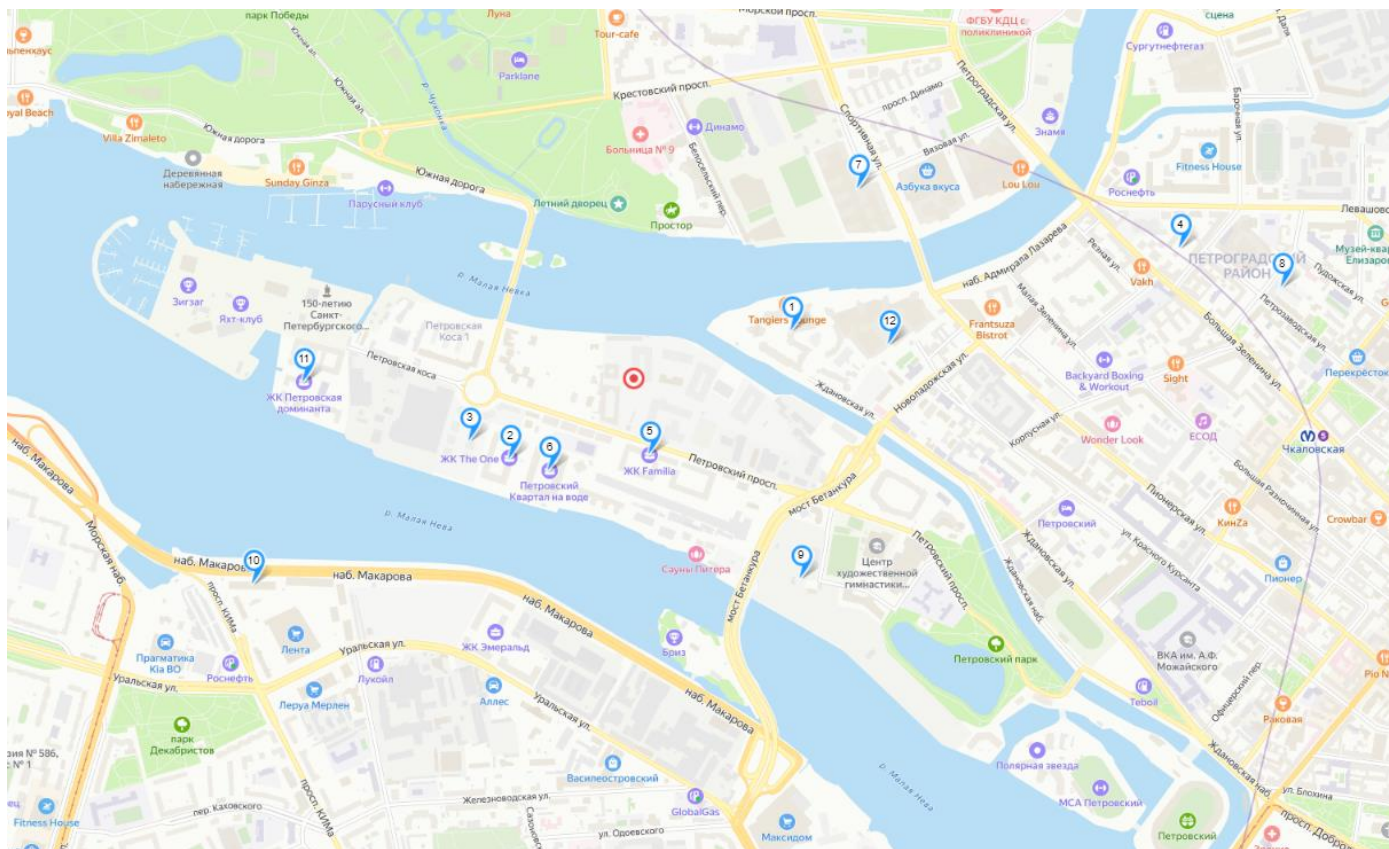
В таблице 4.1 представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

Таблица 4.1. Краткое описание объектов — конкурентов ЖК "Нева Хаус"

№ п/п	Название ЖК	Район	Девелопер	Класс	Тип жилых помещений	Срок сдачи	Форма продажи	Цена предложения, руб./кв. м	Площадь квартир, кв. м	Источник
1	ЖК "Леонтьевский мыс"	Петроградский район	ООО "Леонтьевский Мыс"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 340 до 839 тыс.	от 53,8 до 339	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-leontevskiy-mys-sankt-peterburg-7277/
2	ЖК "The One"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДДУ	от 345 до 390 тыс.	от 38	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-the-one-sankt-peterburg-59413/
3	ЖК "Grand View"	Петроградский район	Setl Group	Премиум	Квартиры	3 кв. 2023	ДДУ	средняя цена – 450 тыс.	от 39 до 107,9	https://www.domofond.ru/novostroiki/kvartira-na-prodazhu/zhk_grand_view_grand_vyu-1027541021
4	ЖК "Футурист"	Петроградский район	РБИ-Элитные жилые комплексы	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 503 до 557 тыс.	от 49 до 193	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-futurist-sankt-peterburg-50186/
5	ЖК "Familia"	Петроградский район	ГК "РосСтройИнвест"	Премиум	Квартиры	2- 3 кв. 2022, есть сданные	ДДУ, ДКП	от 380 до 505 тыс.	от 39 до 144	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-familia-sankt-peterburg-51244/
6	ЖК "Петровский квартал на воде"	Петроградский район	Setl City	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 295 до 370 тыс.	от 35,5	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskiy-kvartal-na-vode-sankt-peterburg-28969/
7	ЖК "Крестовский de luxe"	Петроградский район	ООО "Премиум девелопмент"	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	средняя цена - 410 000	от 60,2 до 149,5	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-krestovskiy-de-luxe-sankt-peterburg-6970/ https://realty.yandex.ru/sankt-peterburg/kupit/novostrojka/krestovskij-de-luxe-147468/
8	ЖК "Tesoro"	Петроградский район	Группа Аквилон	Премиум	Квартиры	4 кв. 2022	ДДУ	от 379 до 436 тыс.	от 45 до 158	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-tesoro-sankt-peterburg-43348/
9	ЖК "Neva Residence"	Петроградский район	ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад	Премиум	Квартиры	4 кв. 2023 – 4 кв. 2024	ДДУ	от 384 до 440 тыс.	от 20 до 116,6	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-residence-sankt-peterburg-2058337/
10	Апарт-комплекс Docklands	Василеостровский район	Docklands development	Премиум	Апартаменты	Сдан	ДКП	от 181 до 291 тыс.	от 30 до 160	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-docklands-sankt-peterburg-6982/
11	ЖК "Петровская Доминанта"	Петроградский район	Эталон ЛенСпецСМУ	Премиум	Квартиры	Сдан	ДДУ	от 382 до 453 тыс.	от 44,9 до 300	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-petrovskaya-dominanta-sankt-peterburg-49884/
12	ЖК "Премьер Палас"	Петроградский район	Л1 строительная компания №1	Премиум	Квартиры	Сдан	ДКП	от 181 до 304 тыс	от 32,5 до 200	https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-premer-palas-sankt-peterburg-7420/

Источник информации: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объектов-конкурентов на карте



- 12 ЖК "Премьер Палас"
- 11 ЖК "Петровская Доминанта"
- 10 Апартаменты Docklands
- 9 ЖК "Neva Residence"
- 8 ЖК "Tesoro"
- 7 ЖК "Крестовский de Luxe"
- 6 ЖК "Петровский квартал на воде"
- 5 ЖК "Familia"
- 4 ЖК "Футурист"
- 3 ЖК "Grand View"
- 2 ЖК "The One"
- 1 ЖК "Леонтьевский мыс"
- ЖК "Нева Хаус"

Источник: <https://maps.yandex.ru>

Вывод из анализа конкурентной среды ЖК "Нева Хаус"

В результате проведенного анализа потенциальных конкурентов ЖК "Нева Хаус", а также анализа рынка первичной жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга Исполнителем был сделан вывод, что основными конкурентами жилого комплекса по местоположению, классу объекта и формату являются жилые комплексы, приведенные в таблице выше (Таблица 4.1).

ЖК "Нева Хаус" имеет ряд конкурентных преимуществ по сравнению с имеющимся предложением на первичном рынке жилой недвижимости:

- хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком);
- расположение на первой береговой линии, откуда открывается вид на Финский залив, городские парки, акваторию Невы;
- большое количество видовых квартир с увеличенными оконными проемами и высотой потолка, а также квартир с открытыми террасами, эркерными окнами и лоджиями;
- удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.

4.3. Преимущества и недостатки анализируемого ЖК "Нева Хаус"

В результате анализа рынка первичной жилой недвижимости Исполнителем были сделаны и объединены в SWOT-анализ выводы, представленные в таблице ниже.

Таблица 4.2. SWOT-анализ ЖК "Нева Хаус"

Параметр	Характеристика
Сильные стороны (strengths)	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение на первой береговой линии; • Хорошая транспортная доступность: шаговая доступность к остановкам общественного транспорта, ближайшие станции метро "Крестовский остров", "Чкаловская" и "Спортивная" (около 20 мин. пешком); • Удобный подъезд и транспортное сообщение: автодороги в микрорайоне не перегружены и характеризуются минимальным трафиком, даже в час пик, рядом проходит Западный Скоростной Диаметр.
Слабые стороны (weaknesses)	<ul style="list-style-type: none"> • Недостаточная развитость собственной инфраструктуры; • Обилие ценных объектов культурного наследия, неорганично вписывающихся в современную концепцию района; • Расположение на территории бывшей промзоны, которая находится в процессе реорганизации. На данный момент на территории промзоны не хватает объектов социальной инфраструктуры.
Возможности (opportunities)	<ul style="list-style-type: none"> • Создание внутренней социальной инфраструктуры микрорайона; • Высокий потенциал роста цен на первичном рынке в связи с повышенным спросом
Угрозы (threats)	<ul style="list-style-type: none"> • Ухудшение политической и экономической ситуации; • Изменение показателей Проекта и снижение его эффективности; • Изменение политики государства в отношении строительства объектов

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, расположение жилого комплекса вблизи центра города, хорошая транспортная доступность, комплексное освоение масштабной территории с организацией развитой инфраструктуры, наряду с высокой репутацией застройщика жилого комплекса делают оцениваемый жилой комплекс привлекательным для инвестиций и приобретения жилья.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке земельных участков г. Санкт-Петербурга, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их использование для размещения среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений – квартиры

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующими законодательными актами:

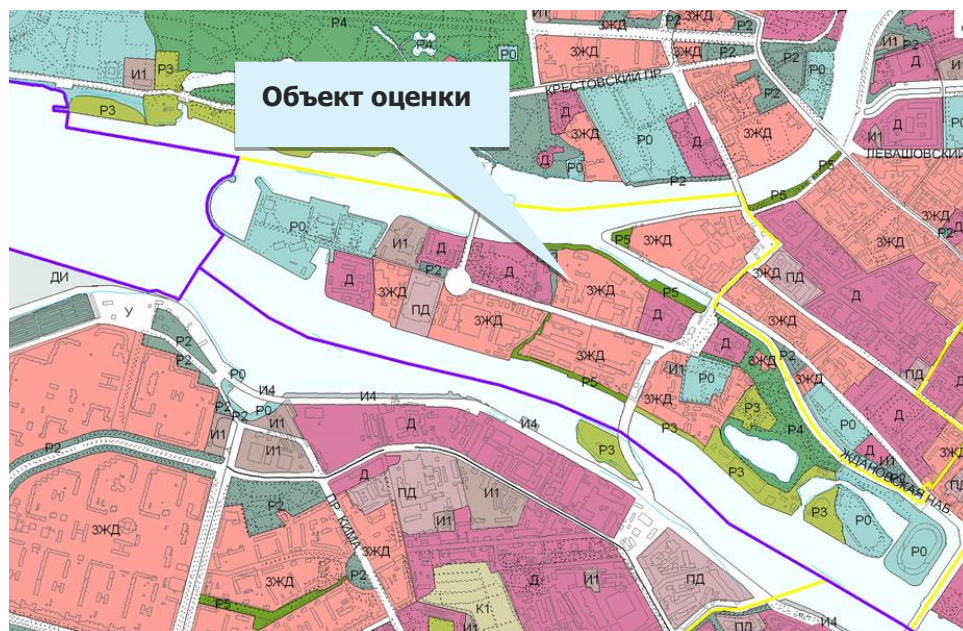
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 5.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Санкт-Петербурга, территория участка отнесена к зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга приведено на рисунке ниже (Рисунок 5.1). С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, формы и топография земельного участка, возможность подъезда к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант его использования в качестве земельного участка для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в жилом микрорайоне. Расположение земельного участка в г. Санкт-Петербург позволяет использовать данный участок для целей размещения среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для целей размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- 1ЖД** зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- 2ЖД** зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- 3ЖД** зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- Д** зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- ДИ** зона всех видов объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

Источник: <http://www.peterland.info/genplan.htm>

Анализ земельных участков с существующими улучшениями не проводился, поскольку по состоянию на дату оценки на данном земельном участке ведется строительство жилого комплекса.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹³

- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2–4 кварталах 2022 г.
- По данным Росстата, номинальный объем ВВП в 2022 г. составил 153 435,2 млрд руб. (снижение на 2,1% относительно 2021 г.).
- По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA14 после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по итогам 1 кв. 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.
- Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил 11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. В марте 2023 г. инфляция (индекс потребительских цен) составила 1,7% по отношению к декабрю 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. инфляция составила 8,6% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. изменение цен на продовольственные товары по отношению к декабрю 2022 г. составило 2,3%, на непродовольственные товары — 0,3%, на услуги — 2,7%.
- Рост промышленного производства в марте 2023 г. составил +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%.

¹³ <https://economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

¹⁴ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

- По данным Росстата, обрабатывающие производства показали рост на 6,3% в марте 2023 г. по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. темп роста составил 1,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. Среди обрабатывающих производств максимальный темп роста выпуска в марте 2023 г. по отношению к аналогичному периоду 2022 г. показали отрасли, связанные с производством готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования) — темп роста составил 30,3%.
- Metallургическое производство в марте 2023 г. показало рост на 8,0% по отношению к марту 2022 г. и 17,1% по отношению к февралю 2023 г. По итогам 1 кв. 2023 г. темп роста составил 2,0% по отношению к аналогичному периоду 2022 г.
- Производство пищевых продуктов в марте 2023 г. увеличилось на 5,5% по отношению к марту 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. темп роста составил 4,7% по отношению к аналогичному периоду 2022 г.
- Производство машин и оборудования снизилось на 5,1% в марте 2023 г. по отношению к марту 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. снижение составило 12,4% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. Однако по отношению к февралю 2023 г. отрасль продемонстрировала рост на 30% в марте 2023 г.
- Экспортноориентированные отрасли показали рост — производство кокса и нефтепродуктов увеличилось на 9,3% в марте 2023 г. по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. темп роста составил 2,7% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. Выпуск автомобильного бензина по итогам 1 кв. 2023 г. увеличился на 7,8% по отношению к аналогичному периоду 2022 г., выпуск дизельного топлива — на 7,0% за аналогичный период.
- Добывающие производства претерпели снижение (за исключением добычи прочих полезных ископаемых) по итогам марта 2023 г. и 1 кв. 2023 г. Добыча угля и металлических руд в марте 2023 г. снизилась на 0,8% и 3,8% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. соответственно, по итогам 1 кв. 2023 г. снижение составило 2,1% и 3,8% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. соответственно.
- По данным Минэкономразвития России, объем работ в строительстве продолжил ускоряться — рост объема работ составил в феврале 2023 г. 11,9% г/г после 9,9% г/г в январе 2023 г. относительно высокой базы 2022 г.
- Объем сельскохозяйственного производства вырос в марте 2023 г. на 3,3% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. темп роста составил 2,9% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. Рост наблюдался в объемах продукции сельского хозяйства всех производителей: сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства и хозяйства населения.
- Грузооборот транспорта снизился в марте 2023 г. на 3,6% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. снижение составило 2,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 г.
- Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 3 665,9 млрд руб., снизившись на 5,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. снижение составило 7,3% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2023 г. увеличился на 2,6% по отношению к декабрю 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. индекс цен производителей промышленных товаров увеличился на 2,6% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. По итогам 1 кв. 2023 г. изменение цен в добыче полезных ископаемых по отношению к декабрю 2022 г. составило 0,0%, в обрабатывающих производствах — 2,3%.
- Ситуация на рынке труда остается стабильной. В марте 2023 г. уровень безработицы составил 3,5% (3,5% в феврале 2023 г.), по итогам 1 кв. 2023 г. уровень безработицы составил также 3,5%. Рабочая сила увеличилась в марте 2023 г. на 1,5% по отношению к аналогичному периоду 2022 г., по итогам 1 кв. 2023 г. рост составил 1,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 г.
- В течение 2022 г. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям в связи с проведением РФ спецоперации на Украине. По данным Банка России на 31.12.2022 г.

курсы валют составили 70,34 руб. за долл. США и 75,66 руб. за евро. Период январь–март 2023 г. характеризуется ослаблением рубля. По состоянию на 31.03.2023 г. курс доллара США составил 77,09 руб. за долл. США, курс евро — 83,76 руб. за евро.

- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в марте 2023 г. сложилась в размере 47,85 долл. США за баррель, что в 1,86 раз ниже, чем в марте 2022 г. (89,05 долл. США за баррель). Средняя цена на нефть марки Urals в январе-марте 2023 г. сложилась в размере 48,92 долл. США за баррель, в январе-марте 2022 г. — 88,95 долл. США за баррель.
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле–сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.03.2023 г. ключевая ставка осталась неизменной после последнего снижения 19.09.2022 г. и составила 7,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- снижения годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 5,3% до 6,3%;
- в среднем околонулевой рост показателя ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -1,8% до 1,2%.
- снижения ключевой ставки или ее сохранения на текущем уровне — прогнозы варьируются в границах от 7,5% до 6,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 73,6 руб. за долл. США до 80,0 руб. за долл. США.

С 2023 г. прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в марте 2023 г. среди 22 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

Таблица 6.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российским аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля									
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Март 2023	6,0	4,1	4,0	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	5,3	4,0	4,0	4,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	Апрель 2023	5,7	4,2	4,1	4,3	—	—	—
IMF	дек. к дек. пред. года, %	28.03.2023	6,3	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	—
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Апр.–май 2023	5,8	5,0	4,5	—	—	—	—
Реальный ВВП РФ									
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Март 2023	(1,1)	1,5	1,5	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	1,2	2,0	2,6	2,8	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	(1,8)	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	Апрель 2023	0,8	2,2	2,3	1,9	—	—	—
IMF	дек. к дек. пред. года, %	28.03.2023	0,7	1,3	1,0	0,8	0,8	0,7	—
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Апр.–май 2023	(1,3)	1,5	1,3	—	—	—	—
Ключевая ставка									
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2023	7,5	6,8	6,1	—	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Февраль 2023	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62%	5,69%	5,65%
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, на конец года	Апрель 2023	6,5	6,0	5,5	5,0	—	—	—
Курс доллара США									
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Март 2023	73,62	75,30	77,90	—	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	14.04.2023	76,53	76,84	77,59	78,83	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Февраль 2023	76,00	80,00	82,50	84,40	86,30	88,30	89,90
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	Апрель 2023	75,90	74,70	74,60	74,50	—	—	—
Bloomberg	руб., в среднем за 2–4 кв. 2023 г.	Апр.–май 2023	80,00	90,00	100,00	—	—	—	—

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ

6.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2023 г.¹⁵

6.2.1. Основные положения

События 2022 г. привели к парадоксальному увеличению инвестиционной активности, которая также сохраняется в начале 2023 г. По итогам первых трех месяцев общий объем инвестиционных сделок с недвижимостью вырос на 50%, по сравнению показателем за аналогичный период 2022 года, и составил 144 млрд рублей. Данное значение является максимальным за всю историю наблюдений с 2000 года.

Уровень ключевой ставки в течение I квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%. Введенные антироссийские санкции вынуждают иностранных собственников избавляться от российских активов, несмотря на требования о прохождении специальной правительственной комиссии, условия которой предусматривают продажу актива с крупным дисконтом от стоимости в случае необходимости получить оплату по факту сделки, а также уплату обязательного взноса в федеральный бюджет, установленного постановлением Минфина России.

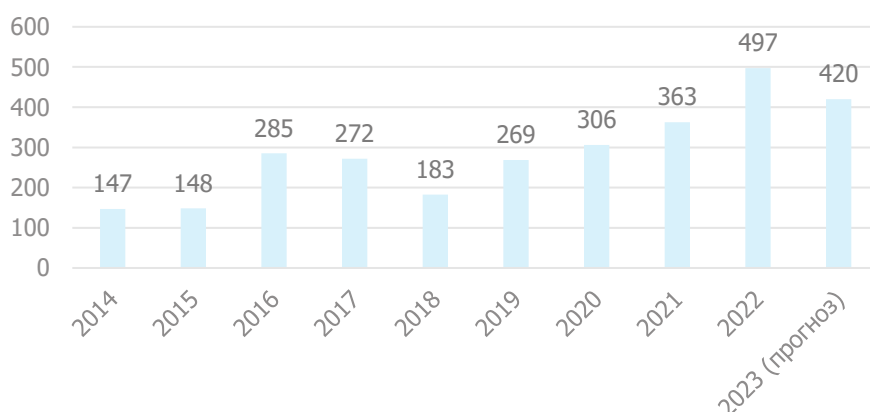
Стоит заметить, что около 55% объема в I квартале 2023 г. сформировала ключевая сделка по продаже ТЦ "Метрополис". Продавцами комплекса выступили держатели актива — фонды недвижимости Hines CalPERS Russia Long-Term Hold Venture (HCR) и Morgan Stanley.

По данным аналитиков 23% от общего объема транзакций пришлось на сделки по продаже иностранными компаниями российских активов. При этом, в большинстве случаев (около 80%), это были вынужденные сделки, которые не планировались собственниками до резкого изменения геополитической ситуации. Для сравнения, в 4 квартале 2022 года доля таких сделок составила 33%.

Помимо вложений в традиционные сегменты недвижимости, в 1 квартале 2023 года продолжился тренд по продаже производственных активов международных компаний. Так за первые три месяца объем таких транзакций составил 38 млрд руб. (не учитывается в общем объеме сделок), что превысило полугодовой показатель прошлого года (общий объем в 2022 году – 62 млрд руб.) и также является максимумом за всю историю наблюдений.

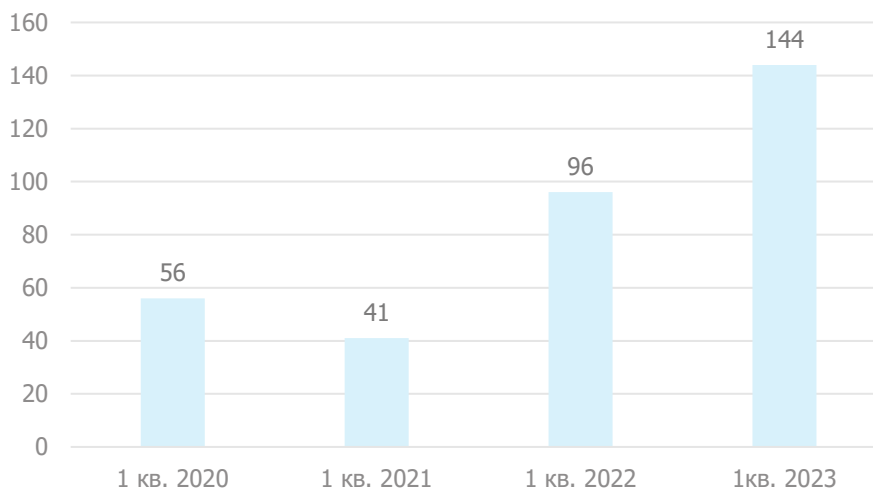
По данным аналитиков IBC Real Estate инвестиционная активность сохранится в течение 2023 г. и общий объем инвестиционных сделок с российской недвижимостью по итогам 2023 года может превысить 400-420 млрд рублей. Однако количество сделок может начать сокращаться уже в 2024 г., после окончания процедур выхода из активов такими крупными собственниками.

Рисунок 6.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-ndvizhimost-snova-demonstriruet-maksimum/>

¹⁵<https://ibcrealestate.ru/info/obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-ndvizhimost-snova-demonstriruet-maksimum/>,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/466/fd5cbbcydt2jp0mur2r3lzjt728g0mvo.pdf>

Рисунок 6.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.

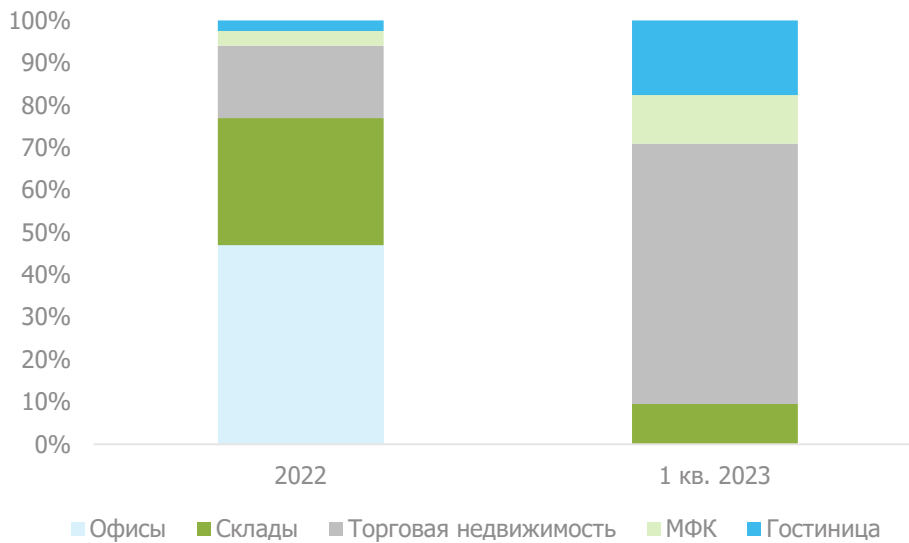
Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-ndvizhimost-snova-demonstriruet-maksimum/>

По итогам I квартала 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось почти 61,4% инвестиций, или 828,3 млн. долл. США. Ключевой сделкой в торговом сегменте стала продажа ТЦ "Метрополис". Инвестиционная активность в торговом сегменте в последние три года была ограниченной. Настроения инвесторов сдерживали последствия COVID-19, а также события 2022 г., когда часть площадей в ТЦ оставались закрытыми, увеличивая риск высокого уровня вакансии. Ввиду высокой закредитованности торговых объектов, а также санкционного давления на иностранный бизнес-предложение пополнилось рядом качественных торговых объектов. На продажу был выставлен торговый комплекс "Зеленопарк" (120 тыс. кв. м) в г. Зеленоград, а чешская PPF Real Estate ведет переговоры о продаже торгового комплекса "Невский центр" (91 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге.

На долю гостиничного сегмента пришлось 17,6%, или 238 млн. долл. США. Знаковой сделкой в этом сегменте стало приобретение у норвежской Wenaas Hotel Russia AS портфеля, состоящего из 10 отелей в четырех городах России. Выступившая покупателем Cosmos Hotel Group, входящая в группу АФК "Система", увеличила таким образом свой номерной фонд на 4 078 номеров площадью 264,1 тыс. кв. м. Доля сегмента офисной недвижимости составила 11,4%, или 154 млн. долл. США. Среди знаковых сделок можно отметить приобретение в Санкт-Петербурге бизнес-центра Pulkovo Sky около аэропорта Пулково армянским фондом недвижимости Balchug Capital, а также покупку ГК "Астра" здания в деловом квартале Ostankino Business Park у девелопера "Пионер".

Складской сегмент в начале года продемонстрировал средний уровень активности с точки зрения закрытия сделок — доля инвестиций составила 9,5%, или 128 млн. долл. США. В то же время мы ожидаем реализации ряда активов фонда ЗПИФ "ПНКРентал", ликвидируемого головной компанией PNK Group в первом полугодии 2023 г. С географической точки зрения принципиальных изменений в I квартале 2023 г. не произошло — доля инвестиций Московского региона составила 70% (по итогам 2022 г. — 67%). На Санкт-Петербург по итогам первых трех месяцев пришлось 25% инвестиций (по итогам 2022 г. — 18%), а региональный рынок аккумулировал 5% инвестиций (по итогам 2022 г. — 15%).

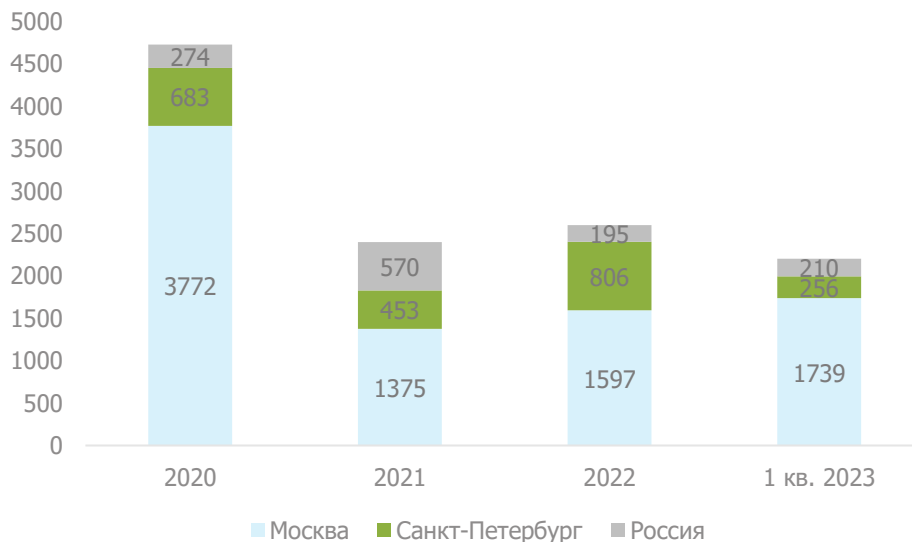
Рисунок 6.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/466/fd5cbbcydt2jp0mur2r3lzt728g0mvo.pdf>

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 61% до 79%. Доля Санкт-Петербурга составила 12% против 31% годом ранее, а доля регионов выросла с 8% до 10%.

Рисунок 6.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам, млн. долл. США



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/466/fd5cbbcydt2jp0mur2r3lzt728g0mvo.pdf>

Общая стоимость реализованных активов иностранными инвесторами в период 2022 и начала 2023 гг. составила около 2 600 млн. долл. США. После рекордных показателей I квартала 2023 г. ожидается, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость может демонстрировать рост на протяжении всего года, сопровождаемый увеличением количества сделок на фоне желания западных компаний выйти из своих российских активов.

Сохранится интерес покупателей из России к приобретению качественных активов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, однако число таких сделок к концу года может показать тенденцию к количественному сокращению ввиду ограниченного предложения таких активов.

С начала года заметен активный интерес российских инвесторов к перспективным активам торгового и гостиничного сегментов с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом

отдающих приоритет тем объектам недвижимости, в которых максимально сформирован стабильный денежный поток. В условиях восстановления экономических показателей возможное смягчение кредитноденежной политики ЦБ и снижение ключевой ставки может привести к снижению стоимости заемного финансирования, что, в свою очередь, будет способствовать поддержанию инвестиционной активности на российском рынке и реализации новых девелоперских проектов.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе с прогнозным значением около 70% от общего объема инвестиций. Доля зарубежных инвесторов остается практически нулевой, не считая сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. По оценкам аналитиков, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 г. может оказаться в диапазоне 3–3,5 млрд. долл. США.

Таблица 6.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2021 г.	I квартал 2022 г. ¹⁶	I квартал 2023 г.
Офисная недвижимость	9,0-9,5%	9,0-10,0%	10,0-11,0%
Торговая недвижимость	9,0-9,5%	9,5-11,0%	10,0-11,0%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	10,0-11,0 %	11,0-13,0%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

6.2.2. Выводы

- События 2022 г. привели к парадоксальному увеличению инвестиционной активности, которая также сохраняется в начале 2023 г. По итогам первых трех месяцев общий объем инвестиционных сделок с недвижимостью вырос на 50%, по сравнению показателем за аналогичный период 2022 года, и составил 144 млрд рублей. Данное значение является максимальным за всю историю наблюдений с 2000 года.
- Уровень ключевой ставки в течение I квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%.
- Стоит заметить, что около 55% объема в I квартале 2023 г. сформировала ключевая сделка по продаже ТЦ "Метрополис". Продавцами комплекса выступили держатели актива — фонды недвижимости Hines CalPERS Russia Long-Term Hold Venture (HCR) и Morgan Stanley.
- По данным аналитиков IBC Real Estate инвестиционная активность сохранится в течение 2023 г. и общий объем инвестиционных сделок с российской недвижимостью по итогам 2023 года может превысить 400-420 млрд рублей. Однако количество сделок может начать сокращаться уже в 2024 г., после окончания процедур выхода из активов такими крупными собственниками.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 61% до 79%. Доля Санкт-Петербурга составила 12% против 31% годом ранее, а доля регионов выросла с 8% до 10%.
- По итогам I кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,0-11,0%, для офисных объектов — 10,0-11,0%, для складских объектов — 11,0-13,0%.

6.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

¹⁶ <https://kf.expert/publish/ryнок-investicziy-i-kvartal-2022-g>

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁷

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁸

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье — жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

¹⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁸ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6.3. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости.

6.4. Анализ изменения цен на новостройки в зависимости от этапа строительства объекта

С ростом строительной готовности строящегося дома риски для покупателя уменьшаются, однако и цена реализации растет. Основное преимущество покупки квартиры на этапе котлована – возможность сэкономить. Правда, квартиры на ранних стадиях уже не настолько дешевле, как несколько лет назад. Разница в стоимости квартиры, купленной на этапе котлована, к стоимости квартиры на завершении строительства составляет в среднем 15–30%.

Величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов), и зависит от:

- маркетинговой и финансовой политики застройщика – если застройщик остро нуждается в денежных средствах для финансирования строительства, то размер скидки может достигать до 40–45% от цены в момент сдачи дома;
- репутации застройщика – застройщики с большим количеством успешных сданных проектов предлагают более низкий дисконт;
- целевой аудитории жилого комплекса – в проектах элитной недвижимости, недвижимости премиум- и бизнес-класса скидка может быть минимальной – на уровне 5–10%.

Среднестатистический срок реализации проекта в сфере жилой недвижимости – 3 года. При этом первый год обычно занимают предпроектные и проектные работы, оформление прав на земельный участок, получение разрешения на строительство. Непосредственно на строительные-монтажные работы у застройщика остается в среднем около 2-х лет.

Изменение цены в период строительства в первую очередь зависит от спроса, от соотношения ожидаемых и фактических продаж квартир на каждой стадии, учитывается также фактор сезонности и конкуренцию. Зная параметры старта продаж и этап (срок) строительства (и отталкиваясь от суммы дисконта), можно относительно точно прогнозировать ожидаемую цену в конкретный период времени и оценивать, насколько та или иная маркетинговая акция является выгодной для покупателя. Застройщик может двигать цену плавно, либо повышать ее после завершения

определенного этапа работ (завершение котлована, получение банковской аккредитации, завершение каркаса) – это зависит от маркетинговой политики застройщика.

Величина скидки

Определение величины максимальной разницы в цене 1 кв. м на первой и последней стадиях строительства принималась на основании рыночных данных и составила округленно 22%. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 6.4. Расчет разницы в цене кв. м на первой и последней стадиях строительства

№ п/п	Показатель	Значение			Источник
		Минимальное	Максимальное	Среднее	
1	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	25%	23%	https://realty.rbc.ru/news/5b3a2b729a79470098e3587e
2	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://blog.domclick.ru/post/kogda-pokupat-kvartiru-v-novostroke-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome
3	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.kommersant.ru/doc/4397777
4	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	20%	20%	https://www.estatet.ru/news/press/novye-realii-za-polnyy-tsikl-stroyki-tseny-v-proekte-rastut-lish-do-20/
5	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	https://moigk.ru/novosti/novosti-zastroyshchikov/34550/
6	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	15%	20%	18%	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
7	Разница в цене квадрата на первой и последней стадиях, %	20%	30%	25%	
Среднее значение		—	—	22%	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Этапы строительства

1. Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована).

После получения разрешение на строительство, застройщик выходит на площадку и приступает к обустройству котлована и заливке фундамента. В некоторых случаях этому могут предшествовать работы по выносу коммуникаций с площадки и ее освобождению от старых построек. Одновременно обычно объявляется старт продаж. Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- наиболее низкая цена – скидка в среднем составляет от 15% до 30% (среднее значение 22%, на основании анализа, приведенного в таблице выше);
- средняя длительность стадии – 3–4 месяца;
- наиболее широкий выбор квартир – можно подобрать предпочтительную планировку, этаж, вид из окна и т. д.;
- самый высокий риск – замораживание проекта на этом этапе практически наверняка означает для покупателя потерю всех вложенных средств (стоимость завершения строительства высока, число дольщиков относительно невелико);
- себестоимость работ на этом этапе – в среднем 15% от всей себестоимости строительства Проекта.

Как правило, на этом этапе покупку квартиры совершают наиболее рискованные инвесторы – те, которые хотят больше всего заработать, и при этом уверены в завершении строительства.

2. Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива /каркаса, этап 1).

После того, как построено 2–3 этажа и более, проект становится более осязаем для большинства покупателей.

Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- скидка от конечной цены составляет от 15–16% до 22%;
- средняя длительность стадии – от 4 до 6 месяцев;

- выбор квартир еще достаточно широк;
- риск проекта уже можно обозначить как умеренный.

Зачастую различные аналитики и эксперты по недвижимости считают, что именно этот момент является наиболее благоприятным для покупки квартиры в новостройке.

3. Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива /каркаса, этап 2).

Наряду с предыдущей стадией на данную стадию обычно приходится наиболее активный объем продаж квартир в жилом комплексе. Причины здесь также во многом в психологии – для большинства покупателей каркас здания является визуальным доказательством того, что строительство дома будет завершено. Следует отметить, что разделение стадии каркаса на 2 этапа иногда бывает достаточно условным.

Для стадии завершения работ по каркасу характерны следующие особенности:

- скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%;
- средняя длительность стадии – около от 4 до 6 месяцев;
- выбор квартир постепенно сокращается;
- риск проекта по-прежнему умеренный, с тенденцией к снижению;
- себестоимость возведения каркаса (обе стадии в совокупности) составляет приблизительно 10-15%.

Несмотря на готовность каркаса говорить о готовности всего дома можно будет еще очень нескоро. Впереди работы по подключению коммуникаций, обустройству фасада и внутренней отделке. На завершение проекта требуются еще значительные временные и финансовые ресурсы, что не позволяет оценить риск инвестиций на этой стадии как низкий.

Также следует отметить, что на данной стадии застройщик начинает конкурировать со своими покупателями, которые купили квартиры на более ранних стадиях и хотят выйти из Проекта, продав квартиры по договору переуступки прав требования. Чтобы максимально снизить эту конкуренцию, застройщик может постараться форсировать объем продаж наиболее ликвидных квартир (однокомнатные, не крайние этажи, хорошие видовые характеристики и т. п.) в этот период, что дает возможность надеяться на определенные скидки.

4. Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ).

На данном этапе производится обустройство фасада и кровли, разводка внутрименовых коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и пр.), а также все прочие внутренние работы (обустройство межкомнатных и межквартирных стен и т. п.).

На этой стадии:

- скидка на квартиры варьируется в интервале от 3% до 9%;
- средняя длительность стадии – около 6 месяцев, в некоторых случаях до года;
- выбор квартир уже невелик и продолжает сокращаться;
- риск проекта постепенно снижается от умеренного в сторону низкого;
- данный этап самый дорогостоящий по себестоимости – на него приходится 30–35% всех затрат по проекту (из-за более активного использования дорогих материалов и ручного труда, чем на этапе сооружения каркаса).

5. Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию).

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации).

В этот момент:

- цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость;
- в продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами;
- риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье.
- затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства.

В этот момент застройщик начинает подписывать акты приемки-передачи. Срок передачи устанавливается договором долевого участия (отсчитывается от даты разрешения на ввод в эксплуатацию), обычно занимает 2–3 месяца. После этого дольщики получают возможность зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

6.5. Анализ условий договора участия в долевом строительстве¹⁹

Типичной ситуацией на рынке инвестиционно-строительной деятельности является реализация прав требования на помещения по договорам участия в долевом строительстве до ввода объекта в эксплуатацию.

Договор долевого участия в строительстве (далее – ДДУ) — документ, заключаемый между компанией-застройщиком и заинтересованным в покупке жилья физическим или юридическим лицом. ДДУ оформляется до того, как недвижимость перейдет в использование.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор должен заключаться в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

В соответствии с п. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ, договор должен содержать:

1. определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные

¹⁹ Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);

2. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
3. цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. гарантийный срок на объект долевого строительства;
5. одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
 - исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
 - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона;
6. условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Федерального закона.

6.6. Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам I кв. 2023 г.²⁰

6.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость жилой недвижимости зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, этажом расположения, состоянием отделки.

Таблица 6.5. Основные ценообразующие факторы жилой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
1	Период предложения	Дата предложения	Не применяется в расчете	—
2	Условия продажи	Рыночные/нерыночные	Не применяется в расчете	—
3	Способ реализации	ДКП/ДДУ	Не применяется в расчете	—
4	Фактор цены предложения (торг)	Возможность снижения цены в процессе торга	-9,00%/-6,00%	СРД №32, май 2023 г. под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
5	Местоположение	Район, направление (шоссе) и удаленность от метро	Не применяется в расчете	—
6	Удаленность от метро	Более или менее 1,5 км/более или менее 15 мин. пешком	Не применяется в расчете	—
7	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/отсутствует	Не применяется в расчете	—
8	Видовые характеристики	Вид на город/вид на реку/вид на соседний корпус/вид на город, соседний корпус	-16,67%/+20,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/
9	Инфраструктура	Развитая/неразвитая	Не применяется в расчете	—
10	Класс жилья	Эконом/комфорт/бизнес/элитный/премиум	Не применяется в расчете	—

²⁰[https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F\(new\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F(new).pdf);
<https://дом.рф/>; <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Интервалы значений, %	Источник информации
11	Тип дома	Монолитный/панельный/кирпичный	Не применяется в расчете	—
12	Техническая оснащенность объекта	Современные/устаревшие инженерные и технические системы	Не применяется в расчете	—
13	Тип паркинга	Подземный паркинг/ наземный паркинг/ отсутствует	Не применяется в расчете	—
14	Дата ввода в эксплуатацию	Дата ввода в эксплуатацию	-6,75%/+1,01%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"
15	Этаж расположения	Этаж расположения	-14,44%/+24,06%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://www.realestate.ru/usefuls/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/
16	Количество комнат	Количество комнат	Не применяется в расчете	—
17	Общая площадь	Общая площадь	-6,65%/+9,85%	Аналитический портал "Statrlielt"
18	Состояние отделки объекта (квартиры)	Состояние отделки объекта (квартиры)	Не применяется в расчете	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

6.6.2. Классификация жилой недвижимости

На рынке жилья г. Санкт-Петербурга отсутствуют общепринятые названия классов. В классификациях различных компаний выделяются такие сегменты, как эконом-класс, массовый, бизнес-класс, премиум-класс и элит-класс. В первую очередь, это связано с тем, что жилые объекты имеют очень сложный набор характеристик, степень важности каждой из которых с точки зрения классификации различные участники рынка оценивают по-разному. Одной из общепринятых классификаций является выделение в сегменте жилой недвижимости четырех крупных классов: эконом, комфорт, бизнес и элит.

Компании относят жилье к тому или иному классу, основываясь на трех основных параметрах — цене, местоположении и качестве/характеристике объекта. Именно "правильное" сочетание этих трех параметров позволяет определить класс объекта. Одной из основных характеристик, по которой определяют класс жилья, является цена. Помимо цены важной характеристикой жилья является его местоположение.

На основании представленной ниже классификации, можно сделать вывод, что объект оценки, с присущими ему характеристиками, относится к жилью премиум класса, что подтверждается информацией в открытых источниках²¹.

²¹ <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-neva-haus-sankt-peterburg-45243/>

Таблица 6.6. Основные отличия жилья разных классов в г. Санкт-Петербурге

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
1	Место	Любое	Любое	Преимущественно престижные районы с хорошей транспортной доступностью до центра города	Центральные районы города	Центральные районы города
2	Архитектура	Нет требований	Нет требований	Индивидуальный архитектурный проект	Индивидуальный архитектурный проект. Возможно привлечение именитых архитекторов	Уникальный архитектурный проект
3	Материал строительства	Типовая панель, простой монолит	Европейская панель, монолит	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич
4	Проектные решения	Готовые планировочные решения	Готовые планировочные решения	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу	Свободная планировка, возможность распланировать квартиру по своему вкусу
5	Высота потолков	до 2,7 м	Не ниже 2,7 м	2,75–3,2 м	Более 3 м	Более 3,2 м
6	Площади квартир	Средняя площадь квартиры в проекте: 40–50 кв. м; минимальная площадь квартир 28 кв. м (панель)	Средняя площадь квартиры в проекте: 45–55 кв. м; минимальная площадь квартир 28 кв. м (панель), 20 кв. м студии в инд. проекте	Средняя площадь квартиры в проекте: 65–75 кв. м; минимальная площадь квартир от 38 кв. м	Средняя площадь квартиры в проекте: 75–85 кв. м; минимальная площадь квартир от 45 кв. м	Средняя площадь квартиры в проекте: 90–120 кв. м; минимальная площадь квартир от 50 кв. м
7	Количество квартир	Не ограничено	Не ограничено	Не более 6	Не более 4	Не более 4. Для пентхаусов желательно не более 2
8	Техническое оснащение	Обязательно — естественная вентиляция, желательно — приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей либо недорогие модели иностранных производителей	Обязательно — естественная вентиляция, желательно — приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей либо недорогие модели иностранных производителей	Современные системы вентиляции, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Кондиционирование — чаще сплит-системы (имеются предусмотренные места для расположения наружных блоков). Возможно центральное кондиционирование	Современные системы вентиляции и кондиционирования, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Система "умный дом"	Самые современные системы вентиляции и кондиционирования, дорогостоящее лифтовое оборудование иностранных производителей, автономные системы энергообеспечения, система фильтрации воды, "умный дом" и т. д.
9	Территория дома (внутренний двор)	Чаще не огороженная, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	В основном огорожена, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с дорогостоящими ландшафтными работами
10	Наличие парковки (в т. ч. подземной)	Не обязательно	Наземный паркинг, реже подземный	Обязательное наличие наземной или подземной парковки	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения
11	Количество парковочных мест	Не менее 0,5 м/м на квартиру	Не менее 0,7 м/м на квартиру	Не менее 0,8–1,0 м/м на квартиру	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Не менее 2 м/м. Желательно 2–3 м/м на квартиру

№	Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элит
12	Охрана	Нет требований/Желательно консьерж или домофон	Нет требований/ Желательно консьерж, домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая охрана, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая система охраны, высокотехнологичные системы доступа во двор и в здание
13	Услуги	Нет требований	Нет требований	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба, ресепшен, обслуживающий персонал
14	Инфраструктура (комплекса и района)	Нет требований	Желательно наличие развитой инфраструктуры в шаговой доступности	Обязательно в пределах пешеходной доступности комплекса, собственная инфраструктура комплекса	Собственная инфраструктура комплекса	Инфраструктура комплекса желательно изолирована от постороннего доступа — только для жильцов комплекса

Источник: <https://www.urbanawards.ru/classification#spb>

6.6.3. Общая ситуация

Согласно данным, ДОМ.РФ, по состоянию на март 2023 г. портфель строящегося жилья в России (98,5 млн кв. м на 01.04.2023) оставался выше уровня прошлого года (+3,1%) за счет значительного объема запусков новых проектов (10 млн кв. м, +19% к I кв. 2022 г.). В I кв. 2023 г. населением зарегистрировано 122 тыс. ДДУ, при этом 80% сделок заключалось с ипотекой. В марте резко выросли продажи в новостройках: приток средств на счета эскроу составил 345 млрд руб. – это четвертый результат за всю историю наблюдения.

Номинальные цены на новостройки в России стали снижаться впервые с 2016 г. (-0,6% в I кв. 2023 г.). Однако это отчасти технический эффект – он связан со сворачиванием "льготной ипотеки от застройщика" (стоимость жилья по ней могла завышаться на 20-30%).

Стоимость строительства жилых домов в I кв. 2023 г. практически не изменилась. Небольшое подорожание строительства монолитных домов (+1,3% за I кв. 2023 г.) вызвано скачком цен на арматуру (+27%).

Портфель строящегося жилья с начала 2023 г. сократился в 4 из 5 крупнейших регионов: в Москве (-2,2%) и Краснодарском крае (-2,8%) по причине замедления запусков, а в Московской области (-1,5%) и Санкт-Петербурге (-4,7%) вследствие недостаточного роста запусков новых проектов относительно уровня ввода.

Объем ввода многоквартирных домов в Санкт-Петербурге на апрель 2023 г. составил порядка 7 597 тыс. кв. м, что означает снижение на 378 тыс. кв. м за 1 кв. 2023 или -4,7%. Доля строительства с использованием счетов эскроу в Санкт-Петербурге составляет 81,2%. Снижение цен на новостройки за 1 кв. 2023 г. составляет -4,2%.

Ограничение ипотечных ставок на ипотеку привело к увеличению средневзвешенной ставки по выданным ИЖК, а продажи продолжили сокращаться. В 2022 г. ипотечные ставки позволяли застройщикам удерживать спрос и цены. На фоне ограничения выдачи ипотечных кредитов на данных условиях на конец I квартала 2023 г. в Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка по выданным ИЖК составила около 5%, тогда как в конце 2022 г. она составляла 2,47%. На фоне изменения ставки по программам от застройщиков в сторону увеличения, в дальнейшем мы можем увидеть снижение спроса на ипотеку.

Девелоперская активность остается сдержанной. В I квартале 2023 г. на рынок жилья Санкт-Петербурга вышло только два новых проекта, в то время как за аналогичный период 2022 г. в продажу вышло 17 премьер. Ситуация на рынке для девелоперов все еще остается нестабильной, особенно в условиях снижения спроса и увеличения объемов нераспроданного жилья. Премиальные сегменты более чувствительны к внешним факторам, поэтому девелоперы придерживаются запусков новых проектов до стабилизации ситуации на рынке.

Разрыв между объемом спроса и предложения увеличивается. Даже на фоне снижения темпов запуска девелоперами новых проектов существующий спрос не может поглотить объем экспонирующегося предложения и предотвратить затоваривание рынка. В результате девелоперы могут продолжить искусственно формировать дефицит нового предложения, чтобы сдерживать цены на прежнем уровне.

Средняя площадь в проектах, выходящих на рынок, снижается наиболее ощутимо в премиальных сегментах. В проектах бизнес-класса, пополняющих рынок в 2022–2023 гг., малогабаритные квартиры (меньше 35 кв. м) составляют примерно треть, в 2018 г. — лишь пятую часть от общего объема. В проектах премиум-класса продолжают появляться студии, но их доля обычно не превышает 10–17%. Более мелкая нарезка позволяет девелоперам сделать более демократичным чек покупки премиального жилья за счет оптимизации пространства — увеличения его эргономичности с помощью зонирования, повышения функциональности, минимизации "лишних" метров в квартире. Это позволяет предоставить покупателю желаемый уровень качества и комфорта за меньшие деньги, а девелоперу — сделать продажи более контролируруемыми для обеспечения стабильного пополнения эскроу-счетов.

Показатели рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга по состоянию на I кв. 2023 г.

Таблица 6.7. Основные показатели рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга

Показатели	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
Новые проекты				
Объем нового предложения, тыс. кв. м/квартир	261 / 7 091	67 / 1 532	-	328 / 8 623
Динамика год/год, % кв. м	-24%	-55%	-	-35%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс. кв. м/ квартир	1 282 / 28 996	593 / 10 157	207 / 2 332	2 082 / 41 485
Динамика год/год, % кв. м	+17%	+24%	+47%	+21%
Средняя площадь лота, кв. м	44,6	59,9	89,1	51,1
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	200 419	294 718	430 573	250 139
Динамика год/год, %	+0,5%	-2%	-2,2%	+1,1%
Средний бюджет предложения, млн руб.	8,9	17,2	38,2	12,6
Динамика год/год, %	-2%	-5%	-9%	-1%
Спрос				
Объем спроса, тыс. кв. м/ квартир	282 / 6 842	67 / 1 329	10 / 169	359 / 8 340
Динамика год/год, %	-41%	-18%	-46%	-38%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	41,2	50,6	57,3	43,0

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

6.6.4. Предложение

Неопределенность на рынке недвижимости все еще сохраняется, девелоперы не торопятся предлагать рынку все свои проектные решения и выводят на рынок ограниченное количество корпусов. В результате девелоперы Санкт-Петербурга в I квартале 2023 г. оказались не такими активными, как в прошлом году, в части запуска новых проектов: в продажу вышли корпуса в составе 15 проектов, однако премьер было только две: Аквилон All in 3.0 в поселке Шушары Пушкинского района и Granholm Village в г. Зеленогорск в Курортном районе.

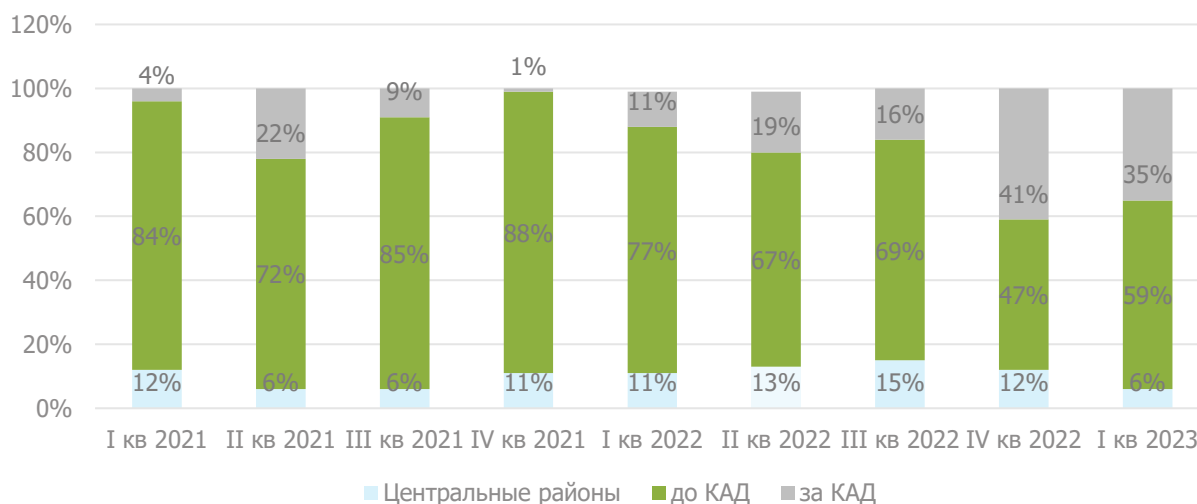
В целом рынок пополнился на 8,6 тыс. квартир (-28% к I кварталу 2022 г.), или 328 тыс. кв. м, основная масса пришлась на март — 5,8 тыс. квартир. Комфорт-класс лидирует в объеме нового предложения в I квартале 2023 г. — 7,1 тыс. квартир (-22% к I кварталу 2022 г.), в классе бизнес — 1,5 тыс. квартир (-44% к I кварталу 2022 г.), в премиум-классе не вышло ни одного проекта.

С точки зрения распределения по локациям периферийные районы все больше оттягивают на себя объемы нового предложения: за КАД вышло около 3 тыс. квартир (35%, или 109,3 тыс. кв. м), что более чем в два раза превышает результат I квартала прошлого года (43 тыс. кв. м).

В то же время большая часть нового предложения все еще сосредоточена в локациях за пределами центральных районов Санкт-Петербурга в границах КАД — 5,1 тыс. квартир (59%, или 199,3 тыс. кв. м). В центральных районах города* — 516 квартир (6%, или 19,5 тыс. кв. м).

Если рассматривать город по районам, лидерами по объему нового предложения стали Пушкинский (32%), Петродворцовый (15%) и Курортный (14%) районы.

Рисунок 6.5. Динамика нового предложения по проектным декларациям по зонам



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

На конец марта 2023 г. объем экспозиции составил 41,5 тыс. квартир (+24% к I кварталу 2022 г.), или 2,1 млн кв. м. Традиционно наибольшую долю экспозиции составляет комфорт-класс (70%), на бизнес- и премиумкласс пришлось по 24% и 6% соответственно. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года структура предложения по сегментам практически не изменилась.

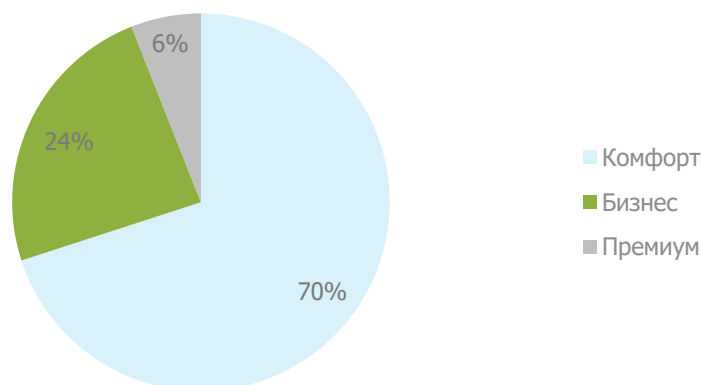
Однако по площади по сравнению с I кварталом 2022 г. доля квартир менее 35 кв. м увеличилась на 3 п.п., а доля квартир площадью 35–50 кв. м и 50–65 кв. м снизилась на 2 п.п. и 1 п.п. соответственно. Доля более крупных квартир осталась на прежнем уровне.

Лидирующими по объему предложения оказались Приморский (19%), Выборгский (15%), Пушкинский (13%) и Красногвардейский (10%) районы, где основной объем экспозиции приходится на комфорт-класс.

По сравнению с I кварталом 2022 г. структура предложения по стадии готовности существенно изменилась. Несмотря на то, что объем нового предложения пополняется не так активно, снизившийся спрос не успевает покрывать предложение, в результате чего доля квартир на высокой стадии готовности (отделочные работы и после ГК) увеличилась с 19% до 32% в общем объеме экспозиции, в то время как доля квартир на начальных стадиях снизилась с 81% до 67%.

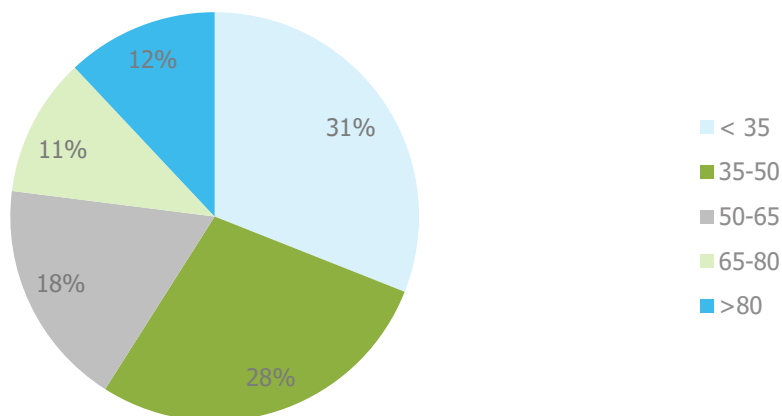
По итогам I квартала 2023 г. объем свободного предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 131 тыс. кв. м или около 1 тыс. квартир и апартаментов. За квартал показатель не претерпел существенных изменений, увеличившись на 1% в м² и на 3% в шт. квартир. В начале года на рынок были выведены 2 пула апартаментов в уже реализуемых элитных объектах: в комплексе "Приоритет" от ГК "Еврострой" апартаменты занимают отдельную секцию второго этажа, в комплексе "Северная корона" от ГК "ПСК" апартаменты представлены в корпусе №3 – реконструируемом историческом здании. Пополнение рынка новыми объектами частично компенсировало дефицит малогабаритных лотов, сформировавшийся в 2022 г., тем не менее основной объем свободного предложения по-прежнему составили лоты с 3 спальнями – 38%. В структуре предложения по локациям элитного жилья лидерские позиции сохранил Петровский остров (41%), второе место заняла "Петроградская сторона" (37%), доля остальных локаций незначительна – на них пришлось от 2% до 5% предложения.²²

Рисунок 6.6. Распределение количества квартир в экспозиции по классам



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

Рисунок 6.7. Распределение количества квартир в экспозиции по площадям



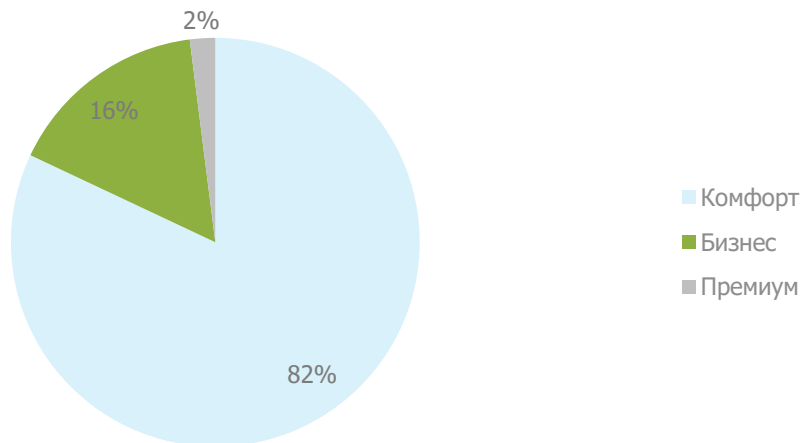
Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

6.6.5. Спрос

На фоне сохраняющейся неопределенности и ограничения выдачи околонулевых ипотечных ставок от застройщиков спрос на квартиры продолжает снижаться: за I квартал 2023 г. на первичном рынке жилья было заключено 8,3 тыс. ДДУ, (-14% к IV кварталу 2022 г.; -43% к I кварталу 2022 г.). Доля ипотечных сделок в общем объеме ДДУ составила 88%, превысив показатели аналогичного периода 2020 г. (53%), 2021 г. (60%) и 2022 (71%), при этом количество сделок без использования ИЖК уменьшилось более чем в 4 раза по сравнению с I кварталом 2022 г. (с 29% до 12% в общем объеме). Активнее всего продажи шли в Невском (16% от общего объема), Приморском (13%), Красносельском (13%) и Пушкинском (11%) районах.

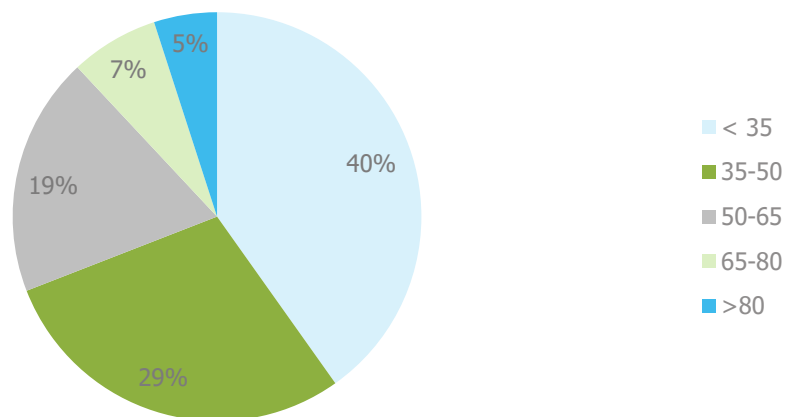
Среди сегментов средняя площадь реализованных квартир выросла только в классе комфорт — 41,2 кв. м (+4 кв. м), в бизнес-классе снизилась до 50,6 кв. м (-3,4 кв. м), драматичнее всего средняя площадь уменьшилась в премиум-классе — с 72,2 до 57,3 кв. м. Спрос сосредоточен на малогабаритных лотах — до 50 кв. м, однако в общей структуре доля квартир.

Рисунок 6.8. Распределение количества проданных квартир по классам



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

Рисунок 6.9. Распределение количества проданных квартир по площадям



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/8ae/t8o3t60ebylg390xen6g4mummnx1599h.pdf>

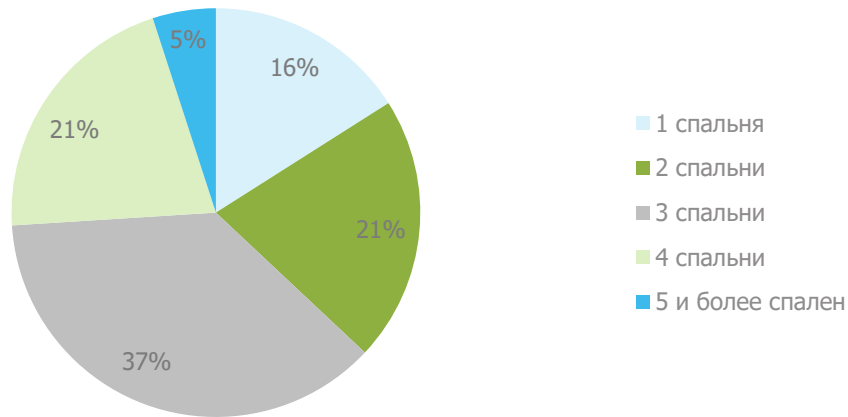
Покупательскую активность в I квартале 2023 г. можно охарактеризовать как невысокую. С января по март на первичном рынке элитной недвижимости было реализовано 38 квартир и апартаментов общей площадью 5,1 тыс. кв. м, что на 19% меньше числа сделок предыдущего квартала и на 60% меньше числа сделок I квартала 2022 г.

В течение прошедшего года увеличивался разрыв между представленными на рынке объектами и запросами покупателей: растущий интерес к отделке сделал предложение на первичном рынке не вполне релевантным покупательским запросам и тем самым приумножил востребованность вторичного рынка. Так, по состоянию на март 2023 г. на первичном рынке элитного жилья Санкт-Петербурга были представлены 19 комплексов, лишь 2 из которых предлагали покупателю чистовую отделку лотов, еще 4 – предчистовую.

Сокращение доли инвестиционных сделок в структуре спроса отразилось на средней площади проданных квартир: по сравнению с IV кварталом 2022 г. показатель увеличился на 13% и составил

135 кв. м. Средний бюджет сделки составил 73 млн руб. Наибольшим спросом пользовались лоты с 3 спальнями – 37% от общего числа сделок.²³

Рисунок 6.10. Структура сделок в зависимости от типа квартир



Источник:

[https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F\(new\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F(new).pdf)

6.6.6. Финансовые условия

На конец марта 2023 г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила 250,1 тыс. руб./кв. м, что на 1% выше результата I квартала 2022 г. В бизнесе премиум-классе произошло снижение на 2% (294,7 тыс. руб./кв. м и 430,6 тыс. руб./кв. м соответственно), в комфорт-классе цена осталась на прежнем уровне. Средний чек составил 12,6 млн руб. (-1% к I кварталу 2022 г.): в комфортклассе — 8,9 млн руб. (-2% к I кварталу 2022 г.), в бизнес-классе — 17,2 млн руб. (-4% к I кварталу 2022 г.), в премиум-классе — 38,2 млн руб. (-9% к I кварталу 2022 г.).

Увеличение объема экспозиции наряду со снижением спроса свидетельствует о перенасыщении рынка, в результате чего мы видим стагнацию цен и даже их снижение во многих районах.

Наиболее существенное снижение средневзвешенной цены квадратного метра произошло в Кировском районе — 221 тыс. руб./кв. м (-27% к I кварталу 2022 г.), но данная динамика не показательна, ввиду ограниченности предложения в данной локации, а также завершения реализации ряда проектов. Самый заметный рост средневзвешенной цены квадратного метра пришелся на Красногвардейский, Курортный и Центральный районы (+19%, +15% и +14% соответственно), что связано с пополнением рынка пулами более дорогих квартир: в Красногвардейском почти в два раза увеличилось предложение бизнес-класса, а в Курортном и Центральном районах рост цены связан с пополнением рынка пулами более дороги квартир.

По итогам I квартала тренд на снижение, средневзвешенный цены, фиксируемый на первичном рынке элитной недвижимости со II квартала 2022 г., был прерван: цена предложения установилась на уровне, сопоставимом с предыдущим кварталом – 541 тыс. руб./кв. м. В краткосрочной

²³

[https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F\(new\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F(new).pdf)

перспективе с учетом невысокой покупательской активности можно ожидать сохранение сдержанной политики ценообразования.²⁴

6.6.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В рамках настоящего Отчета Исполнитель провел анализ цен предложений квартир, расположенных в существующих и планируемых к строительству жилых комплексах премиум-класса в г. Санкт-Петербурге, которые являются потенциальными конкурентами оцениваемого комплекса. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств, агентств недвижимости, а также интернет-ресурсов.

Цена на объект зависит от многих критериев, в т. ч.: класс жилья, комнатность, этаж расположения, дата ввода в эксплуатацию ЖК, состояние отделки и т. д.

Анализ квартир, выставленных на продажу в новостройках в локации объекта оценки представлен выше по тексту Отчета (Таблица 4.1). В таблице представлены краткое описание, сроки ввода в эксплуатацию и средний уровень цен продажи квартир, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов.

Таким образом, цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 181 до 839 тыс. руб./кв м²⁵. Данный диапазон цен приведен без учета корректировок на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировок на торг (порядка -8,70% в текущих экономических и политических обстоятельствах) и стадию готовности (порядка -7%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 154–712 тыс. руб. за кв. м.

6.6.8. Основные выводы

- Согласно данным, ДОМ.РФ, по состоянию на март 2023 г. портфель строящегося жилья в России (98,5 млн кв. м на 01.04.2023) оставался выше уровня прошлого года (+3,1%) за счет значительного объема запусков новых проектов (10 млн кв. м, +19% к I кв. 2022 г.). В I кв. 2023 г. населением зарегистрировано 122 тыс. ДДУ, при этом 80% сделок заключалось с ипотекой. В марте резко выросли продажи в новостройках: приток средств на счета эскроу составил 345 млрд руб. – это четвертый результат за всю историю наблюдения.
- По итогам I квартала 2023 г. объем свободного предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 131 тыс. кв. м или около 1 тыс. квартир и апартаментов. За квартал показатель не претерпел существенных изменений, увеличившись на 1% в м² и на 3% в шт. квартир.
- Покупательскую активность в I квартале 2023 г. можно охарактеризовать как невысокую. С января по март на первичном рынке элитной недвижимости было реализовано 38 квартир и апартаментов общей площадью 5,1 тыс. кв. м, что на 19% меньше числа сделок предыдущего квартала и на 60% меньше числа сделок I квартала 2022 г.
- По итогам I квартала тренд на снижение, средневзвешенный цены, фиксируемый на первичном рынке элитной недвижимости со II квартала 2022 г., был прерван: цена предложения установилась на уровне, сопоставимом с предыдущим кварталом – 541 тыс. руб./кв. м. В краткосрочной перспективе с учетом невысокой покупательской активности можно ожидать сохранение сдержанной политики ценообразования.

²⁴

[https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F\(new\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/617/2023_Q1_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F(new).pdf)

²⁵ Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

Цена 1 кв. м квартир в локации объекта оценки варьируется в диапазоне от 181 до 839 тыс. руб./кв м²⁶. Данный диапазон цен приведен без учета корректировки на торг, корректировок на этаж расположения, видовые характеристики или стадию готовности. Кроме того, у объектов-аналогов не предусмотрено расположение квартир на первых этажах. Таким образом, с учетом корректировок на торг (порядка -8,70% в текущих экономических и политических обстоятельствах) и стадию готовности (порядка -7%) стоимость квартир в оцениваемом жилом комплексе может находиться в диапазоне 154–712 тыс. руб. за кв. м.

²⁶ Разброс цен обусловлен количеством комнат в квартире, общей площадью, этажом расположения, стадией готовности, состоянием отделки и другими ценообразующими факторами.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";
 - МСО 300 "Машины и оборудование";
 - МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
 - МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
 - МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²⁷.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на

²⁷ IFRS 1, п. 3.

МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен²⁸.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²⁹.

Основные средства³⁰ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги³¹.

Балансовая стоимость³² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³³ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³⁴.

²⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²⁹ IAS 38, п. 8.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество³⁵ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³⁶.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами³⁷.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости³⁸.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁹.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁴⁰

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁴¹

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при

³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁷ IAS 1, п. 7.

³⁸ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁰ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴¹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁴²

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

7.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁴³.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁴⁴.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или

⁴² п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться⁴⁵.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды⁴⁶.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой⁴⁷:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴⁸:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

⁴⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества⁴⁹:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта⁵⁰:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵¹.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

7.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵².

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵³.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;

⁵¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены по тексту настоящего Отчета.

7.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости⁵⁴ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения⁵⁵.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁵⁶.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным

⁵⁴ Фонд МСФО.

⁵⁵ Фонд МСФО.

⁵⁶ IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵⁷.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁵⁸.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁵⁹.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁶⁰.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁶¹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶².

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);

⁵⁷ IFRS 13, п. 3.

⁵⁸ IFRS 13, п. 11.

⁵⁹ IFRS 13, п. 15.

⁶⁰ IFRS 13, п. 16.

⁶¹ IFRS 13, п. 27.

⁶² IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶³

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁶⁴.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

7.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁶⁵

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

⁶³ IFRS 13, п. 38.

⁶⁴ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁶⁶.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁶⁷.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

7.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁶⁸.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶⁹.

7.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁷⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁷¹.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁷².

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷³:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁴.

7.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷⁵.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷⁵ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷⁶ определения стоимости земли.

7.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁷⁷.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁷⁸:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁹:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

⁷⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁷⁹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

7.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁸⁰.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸¹:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁸².

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸³:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одной базе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

7.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых квартир на дату оценки проводился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

Согласно п. 1 ФСО V "При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемых квартир — **сравнительного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 7.1).

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим причинам:

- Одним из важнейших требований к применению затратного подхода является возможность объективной оценки затрат на строительство, что применительно к объекту может быть крайне затруднительным, поскольку объект оценки представляет собой часть здания/встроенные помещения. В результате чего не представляется возможным выделить затраты, приходящиеся на часть здания, и невозможно независимое воспроизведение объекта как части этого здания.
- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

Вследствие этого, с целью обеспечения уровня обоснованности и достоверности получаемых результатов, затратный подход к оценке рассматриваемых Объектов не применялся.

Доходный подход не применяется, т. к. на момент проведения оценки объект оценки находится в стадии строительства.

Также, даже если предположить возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья будет сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, а следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду, что делает результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸⁴, что подтверждается ссылками на источники информации.

Таблица 7.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации, на используемые реальные цены аналогов из прайс-листов и других документов

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 7.7 настоящего Отчета, Исполнитель обосновал применение сравнительного подхода при определении справедливой стоимости имущественных прав на жилые помещения (квартиры), расположенные в строящемся ЖК "Нева Хаус".

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

Определение справедливой стоимости имущественных прав на помещения, расположенные в строящемся жилом комплексе, в рамках сравнительного подхода осуществлялось с использованием метода сравнения продаж, который основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Исполнитель должен сделать вывод о способности объекта оценки быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка оцениваемых объектов удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для базового помещения непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости базового помещения, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) базового помещения в рамках сравнительного подхода.

Этап 5. Последовательное внесение корректировок на площадь, этаж расположения, видовые характеристики, и расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений.

В соответствии с условиями задания на оценку в рамках настоящего Отчета оценке подлежат имущественные права по договорам участия в долевом строительстве на жилые помещения (квартиры) в количестве 173 шт. в многоквартирных домах, расположенных по строительным адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Петровский, д. 9, лит. В, полный перечень приведен в таблице выше по тексту Отчета Таблица 1.1.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании технико-экономических параметров, предоставленных Заказчиком, для определения справедливой стоимости 1 кв. м квартир Исполнителем были выбраны базовые квартиры. В качестве базовых были выбраны квартиры со следующими характеристиками, предоставленными в таблице ниже:

Таблица 8.1. Характеристики базового помещения

№	Параметр	1-комнатная квартира	2-комнатная квартира	многокомнатная квартира
1	Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 3	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, лит. В, корпус 1
2	Строительный № объекта	22	15	12
3	Этаж расположения базового помещения	4	4	4
4	Количество комнат базового помещения	1	2	3
5	Площадь базового помещения, кв. м	52,60	74,10	115,70
6	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус
7	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Санкт-Петербурга⁸⁵, к которому принадлежит объект оценки, за май 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами. В качестве объектов недвижимости признаются:

- 1-комнатные квартиры;
- 2-комнатные квартиры;
- многокомнатные квартиры.

По данным анализа рынка, количество комнат в квартире не влияет в большой степени на стоимость 1 кв. м, так как в последнее время существует множество вариантов различных планировок, в том числе и совмещенная планировка, объединяющая две или три комнаты⁸⁶. В рамках дальнейших расчетов для многокомнатных квартир (более трех комнат) фактор количества комнат не учитывался.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для оцениваемых объектов, равную 1 кв. м общей площади для квартир, т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости.

Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблицах ниже (Таблица 8.3, Таблица 8.4, Таблица 8.5), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости (базовых объектов)

⁸⁵ Информационные порталы: www.cian.ru, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.rbi.ru/> и др.

⁸⁶ http://metallicheckiy-portal.ru/articles/raznoe/nedvijimost/xarakteristiki_nedvijimosti_vliayshie_na_ee_stoimos

и объектов-аналогов. Информация о подобранных объектах-аналогах (состояние отделки, класс жилья, дата ввода в эксплуатацию, и т. д.), была уточнена Исполнителем в процессе общения с отделом продаж Застройщика.






Таблица 8.2. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения

- Период предложения;
- Условия продажи;
- Способ реализации;
- Фактор цены предложения (торг);
- Местоположение;
- Удаленность от метро;
- Транспортная доступность;
- Видовые характеристики;
- Инфраструктура;
- Класс жилья;
- Тип дома;
- Техническая оснащенность объекта;
- Тип паркинга;
- Дата ввода в эксплуатацию;
- Этаж;
- Количество комнат;
- Общая площадь объекта недвижимости;
- Состояние отделки объекта (квартиры).

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДКП	ДКП
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. В, корпус 3	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит.К	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 26, корп. 2
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на город	Вид на город	Вид на реку	Вид на реку
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
18	Этаж	4	4	4	5	3
19	Количество комнат	1	1	1	1	1

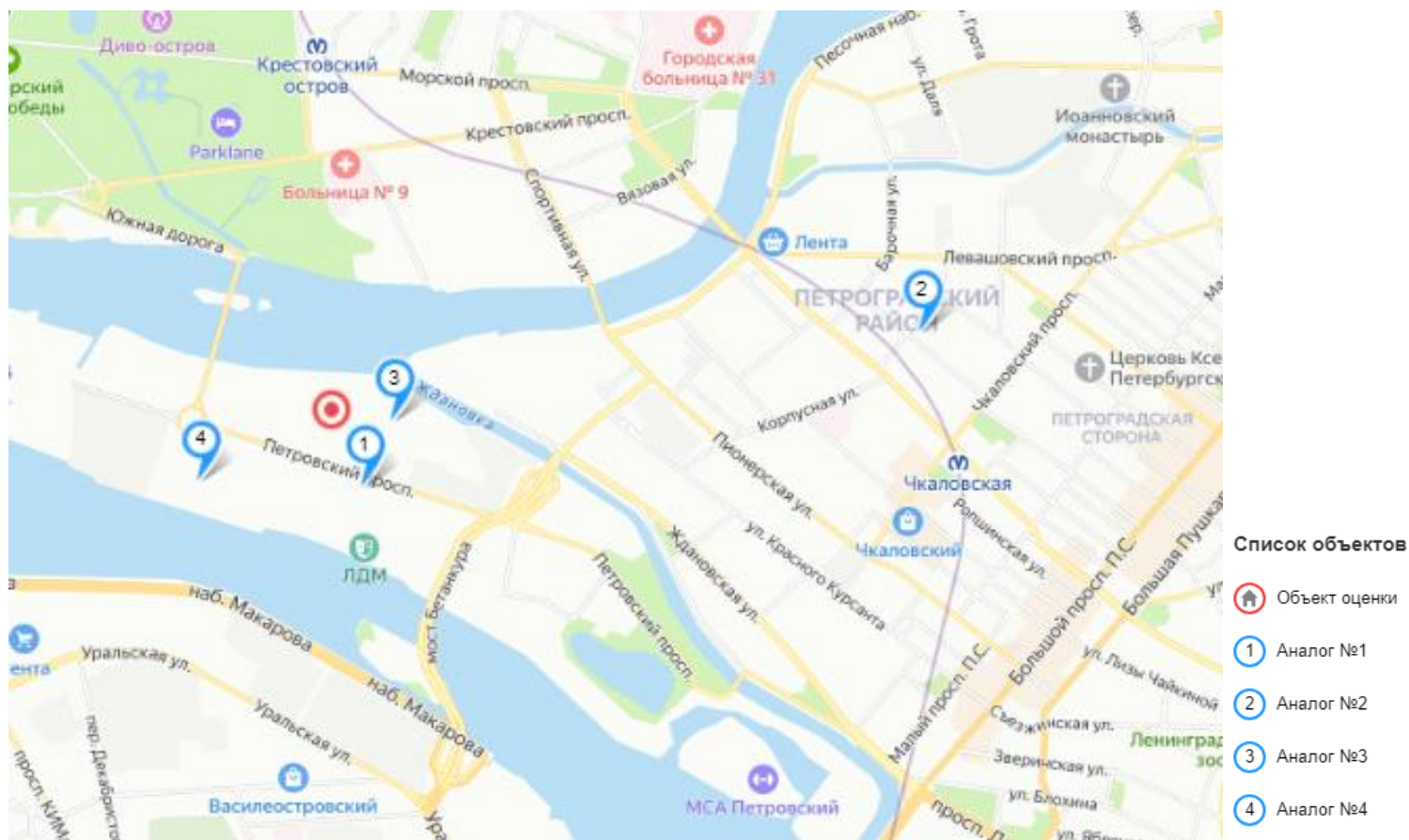
№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	52,60	47,00	42,23	51,49 ⁸⁷	42,73 ⁸⁸
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	330 638	367 038	386 483	362 785
23	Цена предложения, руб.	-	15 540 000	15 500 000	19 900 000	15 500 000
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/284795898/ , +7 981 911-51-57	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/279587262/ , +7 981 921-68-08	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k_kvartira_533m_59et._2748963845 , т. +7 911 793 92 19	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/286280715/ , т. +7 968 189-60-34

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁸⁷ =2,3*0,3+23,6+11,6+7,4+8,2 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенного балкона)






⁸⁸ =4,03*0,5+19,5+3,91+12,81+4,49 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенной лоджии)

Рисунок 8.1. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 1-комнатной квартиры



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДДУ	ДДУ	ДКП	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. В, корпус 2	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на город	Вид на реку	Вид на соседний корпус, вид на город	Отсутствуют ⁸⁹
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023
18	Этаж	4	4	3	5	8

⁸⁹ По поэтажным планам и фото, такие балконы присутствуют только внутри двора

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Количество комнат	2	2	2	2	2
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	74,10	62,00	73,51 ⁹⁰	89,25 ⁹¹	59,61 ⁹²
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	319 355	281 600	313 725	331 694
23	Цена предложения, руб.	-	19 800 000	20 699 000	28 000 000	19 772 306
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/284371644/ , т. +7 968 189-65-79	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/270034992/ , т. +7 981 917-48-73	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/285099243/ , т. +7 968 189-48-45 +7 968 190-23-66	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/287590125/ , т. +7 968 187-76-92

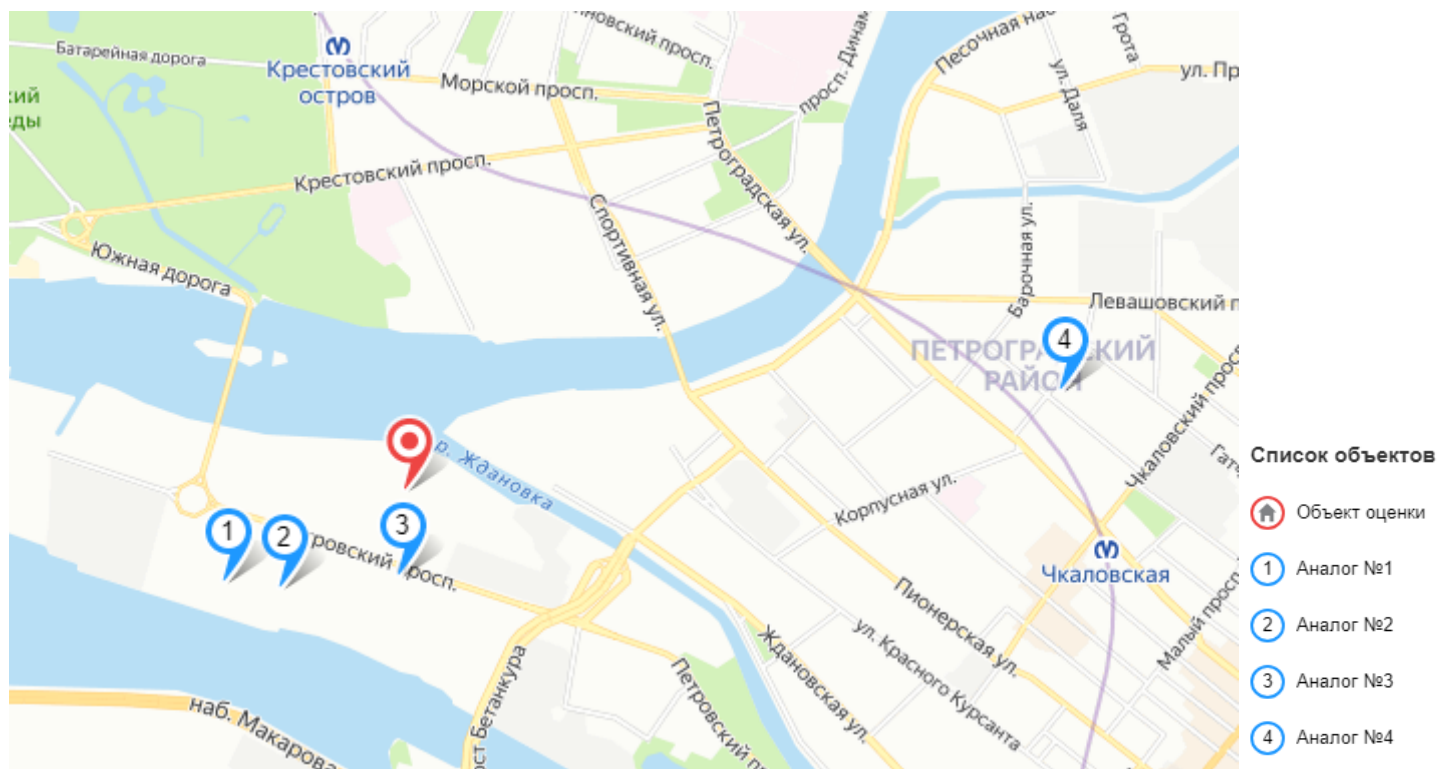
Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹⁰ = 3,89*0,5+14,58+2,16+3,79+19,64+10,76+16,85+3,78 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенной лоджии)

⁹¹ = 5,7*0,5+6,6*0,5+17,7+3,3+6,2+22+10,6+1,7+21,6 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенной лоджии)






⁹² = 3,2*0,3+14,9+14,46+14,34+2,48+9,13+3,34 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенного балкона)

Рисунок 8.2. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой 2-комнатной квартиры



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 8.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости 1 кв. м базовой базовой многокомнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Функциональное назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
2	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Tesoro"
3	Фото/макет					
4	Период предложения	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
5	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ
8	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. В, корпус 1	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 24, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 11, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 26, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7
	Район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
	Станция метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
9	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
10	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
11	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
14	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
15	Техническая оснащенность	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
16	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
17	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023
18	Этаж	4	4	4	7	7
19	Количество комнат	3	3	4	3	4

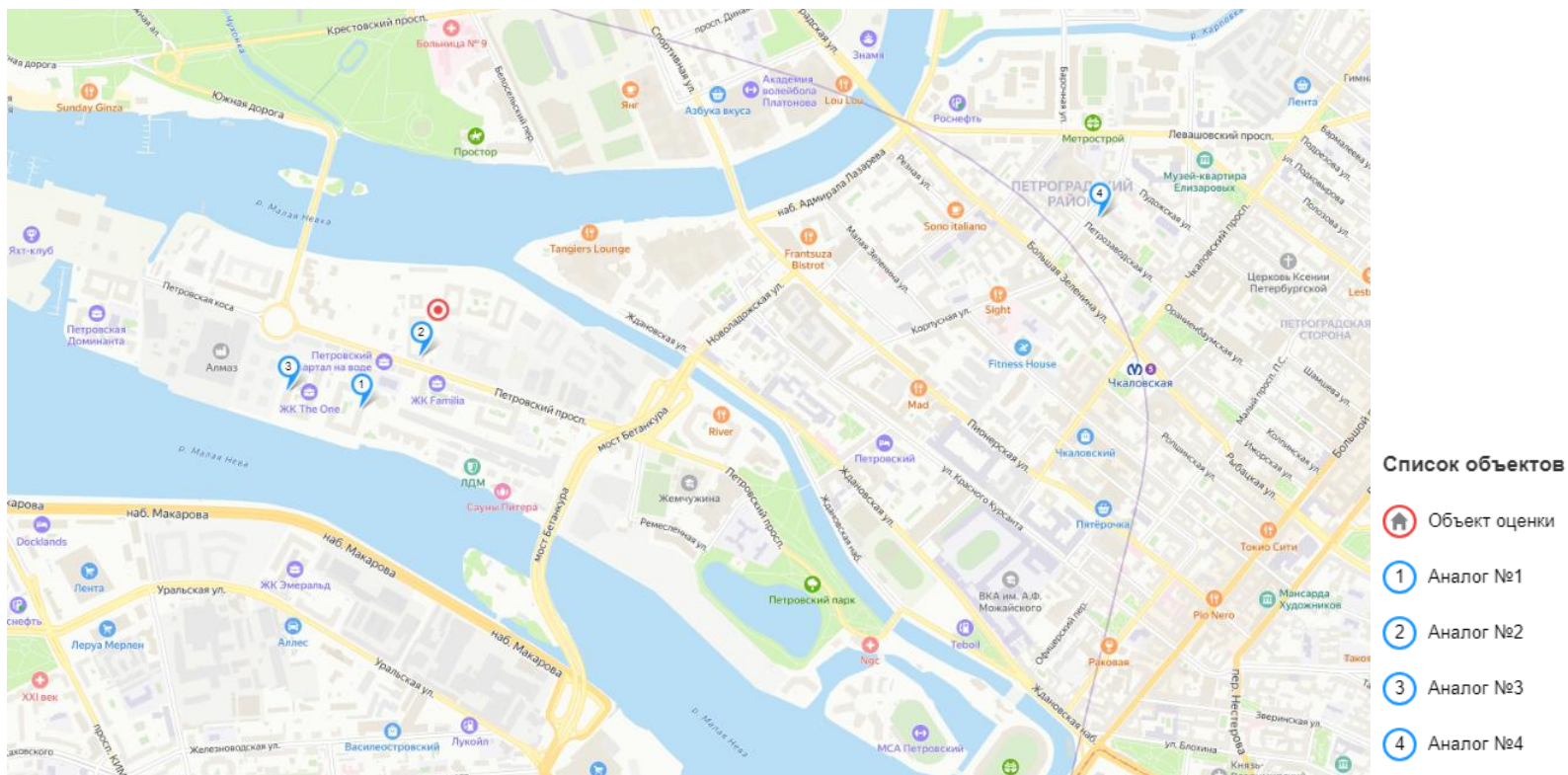
№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь с учетом коэффициента для балкона, лоджии, установленного конкретным застройщиком)	115,70	103,07 ⁹³	112,00	92,75 ⁹⁴	108,17
21	Состояние отделки	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
22	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	285 257	291 071	311 590	329 064
23	Цена предложения, руб.	-	29 400 000	32 600 000	28 900 000	35 594 803
24	Источник данных	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/278483748/ , т. +7 968 188-22-60	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/286690333/ , т. +7 913 372-08-53	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/286900834/ , т. +7 913 372-08-53	Информационный портал "Циан", https://spb.cian.ru/sale/flat/269658815/ , т. +7 (812) 502-83-48

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹³ = 3,71*0,5+18,86+20,32+1,82+4,01+7,97+6,11+4,75+16,97+1,2+19,2 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенной лоджии)

⁹⁴ = 3,8*0,5+3,9*0,5+17,4+5,4+16+2,4+10,7+20,3+16,7 (общая площадь по плану квартиры, с учетом приведенной лоджии)

Рисунок 8.3. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости базовой многоквартирной квартиры



Источник: <http://maps.yandex.ru>

8.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 8.6. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> • Период предложения; • Условия продажи; • Способ реализации; • Местоположение; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Класс жилья; • Тип дома; • Техническая оснащенность объекта; • Тип паркинга; • Количество комнат; • Состояние отделки объекта (квартиры)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 8.7. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> • Фактор цены предложения (торг); • Удаленность от метро; • Видовые характеристики; • Дата ввода в эксплуатацию; • Этаж; • Общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на фактор цены предложения; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на видовые характеристики; • Корректировка на дату ввода в эксплуатацию; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на общую площадь квартиры 	Таблица 8.27-Таблица 8.29

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости выбранного базового помещения, по одному объекту аналогу превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен в силу общей площади, удаленности от метро, этажа расположения, видовых характеристик. Ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных на портале Statrielt⁹⁵ и в данных справочника СРД №32, май 2023 г. под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023.

Таблица 8.8. Величина корректировки на торг для квартиры

№ п/п	Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	СРД №32, май 2023 г. под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023	-6,00%	-9,00%	-7,50%
	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м			
2	Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023)	-2,00%	-7,00%	-3,00%
	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более			
3	Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023)	-2,00%	-10,00%	-4,00%
	Среднее значение	-3,30%	-8,70%	-4,80%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Основываясь на анализе рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, можно констатировать что на сегодняшний день рынок жилой недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики). На дату оценки рынок жилой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировки на торг для жилых помещений и составляет **-8,70%**.

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту жилой недвижимости от метро, тем выше его привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Расчет корректировки производился на основании данных открытых источников. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

⁹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3082-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2023>

Таблица 8.9. Величина корректировки на удаленности от метро жилой недвижимости

Характеристики объекта недвижимости	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Корректировка на удаленность от метро (пешеходная (1,5 км или не более 15 минут пешком) /транспортная), %	10,00%	15,00%	12,50%
Обратная корректировка (транспортная/пешеходная), %			-11,11%

Источник: http://www.novostroy-m.ru/statyi/novostroyki_za_mkad_u_metro/; расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро при расчете стоимости 1 кв. м для базовой 1-комнатной квартиры, для базовой 2-комнатной квартиры и для базовой многокомнатной квартиры. Расчет корректировки на удаленность от метро по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.10. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	-11,11%	0,00%	0,00%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.11. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.12. Расчет корректировки на удаленность от метро (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Корректировка на видовые характеристики

Квартира с хорошим видом из окна обычно оценивается выше, чем стандартная, из которой видны только окна дома напротив. Стоит отметить, что вид из окна квартиры имеет большое значение только в случае продажи элитного и премиального жилья и недвижимости средней ценовой категории.

Расчет корректировки на видовые характеристики производился на основании данных открытых источников.

Таблица 8.13. Расчет корректировки на вид из окна квартиры

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент корректировки	Отсутствуют	Вид на соседний корпус	Вид на реку	Вид на город	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус
Отсутствуют	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%
Вид на соседний корпус	1	0,00%	0,00%	-16,67%	-9,09%	-4,76%	-13,04%	-9,09%
Вид на реку	1,2	20,00%	20,00%	0,00%	9,09%	14,29%	4,35%	9,09%
Вид на город	1,1	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%
Вид на соседний корпус, вид на город	1,05	5,00%	5,00%	-12,50%	-4,55%	0,00%	-8,70%	-4,55%
Вид на реку, вид на город	1,15	15,00%	15,00%	-4,17%	4,55%	9,52%	0,00%	4,55%
Вид на реку, вид на соседний корпус	1,1	10,00%	10,00%	-8,33%	0,00%	4,76%	-4,35%	0,00%

Источник: <https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на видовые характеристики. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на город	Вид на город	Вид на реку	Вид на реку
Корректировка на видовые характеристики, %		-13,04%	-9,09%	-16,67%	-16,67%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.15. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на город	Вид на реку	Вид на соседний корпус, вид на город	Отсутствуют
Корректировка на видовые характеристики, %		-13,04%	-16,67%	-4,76%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.16. Расчет корректировки на вид из окна квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город
Корректировка на видовые характеристики, %		-9,09%	-4,76%	-9,09%	-4,76%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию)

Степень готовности объекта недвижимости существенно влияет на стоимость расположенных в нем квартир. Цена квартир в строящемся объекте может быть значительно ниже стоимости готовой квартиры с аналогичными характеристиками. Это связано прежде всего с повышенной степенью риска вложений в объекты незавершенного строительства. В связи с этим необходимо приведение цен объектов-аналогов в соответствие с состоянием готовности оцениваемого объекта.

Исполнителем было принято решение применить корректировку на степень готовности объекта, чтобы привести объект оценки и объекты-аналоги к сопоставимому уровню. Для расчета корректировки на степень готовности объекта для объектов-аналогов была использована формула:

$$k = (1 + r)^n - 1,$$

где:

k — корректировка на степень готовности для аналога;

r — темп роста цен на недвижимость в связи с увеличением степени готовности, принятый на уровне **3% в квартал**⁹⁶;

n — количество кварталов от даты ввода в эксплуатацию оцениваемого объекта до даты ввода в эксплуатацию объектов-аналогов.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на степень готовности объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию). Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 1-комнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	30.05.2023				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0% ⁹⁷				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0%				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,34	0,00	0,00
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,00%	1,01%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.18. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой 2-комнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	30.05.2023				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0%				

⁹⁷ http://riarealty.ru/analysis_trends/20120924/398524677.html; <http://patriot-neva.ru/nedvizhimost/gotovnost-doma-stoimost-kvartiri/>; <https://spb guru.ru/advice/549-na-kakom-etape-stroitelstva-luchshe-pokupat-zhile/>; <https://realty.rbc.ru/news/605093a29a794708d20312d0>; <https://realty.rbc.ru/news/61ea64e19a794764a7198f88>; <https://rg.ru/2022/02/28/kvartiry-na-kotlovane-stali-proigrivat-v-cene-uzhe-postroennym.html>

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,00	0,00	0,34
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,00%	0,00%	0,00%	1,01%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.19. Расчет корректировки на степень готовности объекта недвижимости (для базовой многокомнатной квартиры)

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Дата оценки	30.05.2023				
2	Поправка на срок ввода в эксплуатацию, % в квартал	3,0%				
3	Максимальная корректировка на срок ввода в эксплуатацию	22,0%				
4	Срок ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023
5	Количество кварталов до сдачи		0,00	0,00	0,00	0,34
6	Корректировка на степень готовности (срок сдачи), вносимая в цены каждого из аналогов		0,00%	0,00%	0,00%	1,01%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость 1 кв. м квартиры, расположенной на нижних этажах, ниже стоимости квартиры, расположенной в том же доме на средних и верхних этажах. По мнению экспертов, в сегменте более дорогого жилья разница между ценами на первые и последние этажи может достигать 20 — 70%⁹⁸, Полученные результаты и расчет корректировки на этаж представлены в таблице ниже по тексту. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.20. Корректировка на этаж (относительно этажа расположения базовой квартиры)

Этаж	Коэффициент корректировки	Квартира по отношению к базовой квартире	Базовая квартира
1	1,00	-14,44%	16,88%
2	1,06	-9,63%	10,65%
3	1,11	-4,81%	5,06%
4	1,17	0,00%	0,00%
5	1,23	4,81%	-4,59%
6	1,28	9,63%	-8,78%
7	1,34	14,44%	-12,62%
8	1,39	19,25%	-16,14%
9	1,45	24,06%	-19,40%

Источник: расчет и анализ АО "НЭО Центр"

⁹⁸ <https://www.realestate.ru/useful/kak-menyetsya-cena-zhilija-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на этаж расположения. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.21. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	4	4	5	3
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	0,00%	-4,59%	5,06%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.22. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	4	3	5	8
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	5,06%	-4,59%	-16,14%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.23. Расчет корректировки на этаж расположения квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж	4	4	4	7	7
Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	0,00%	-12,62%	-12,62%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади.

Величина данной корректировки для **квартир** была определена Исполнителем на основании данных, представленных на портале Statrielt⁹⁹. В соответствии с данным источником, корректировка на площадь квартиры определяется по следующей формуле:

$$K_{пл} = (S_{оц}/S_{оа})^n,$$

где:

K_{пл} – корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} – площадь анализируемого объекта, кв. м;

S_{оа} – площадь объекта аналога, кв. м;

n – "Коэффициент торможения" — степень замедления роста текущей стоимости по мере увеличения общей площади дома. В соответствии с данным источником коэффициент торможения равен -0,11.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

⁹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3073-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Таблица 8.24. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 1-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	52,60	47,00	42,23	51,49	42,73
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,23%	-2,39%	-0,23%	-2,26%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.25. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой 2-комнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	74,10	62,00	73,51	89,25	59,61
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,94%	-0,09%	2,07%	-2,37%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.26. Расчет корректировки на общую площадь квартиры (для базовой многокомнатной квартиры)

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв. м	115,70	103,07	112,00	92,75	108,17
Величина корректировки на общую площадь, %	-	-1,26%	-0,36%	-2,40%	-0,74%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

8.2.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения оцениваемых объектов (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемых объектов, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае;
- рассчитывается стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения оцениваемых объектов и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости 1 кв. м базового объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 8.27, Таблица 8.28, Таблица 8.29).

Расчет справедливой стоимости оцениваемых жилых помещений (квартир) в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.30).

Таблица 8.27. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 1-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	330 638	367 038	386 483	362 785
3	Период предложения	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДДУ	ДКП	ДКП
	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	301 873	335 105	352 859	331 223	
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. В, корпус 3	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 22, корп. 2	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. К	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 26, корп. 2
		Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район	Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	301 873	335 105	352 859	331 223	
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-11,11%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	301 873	297 871	352 859	331 223	
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	301 873	297 871	352 859	331 223	
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на город	Вид на город	Вид на реку	Вид на реку
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-13,04%	-9,09%	-16,67%	-16,67%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 498	270 792	294 049	276 019	
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 498	270 792	294 049	276 019	
9	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 498	270 792	294 049	276 019
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 498	270 792	294 049	276 019
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	1,01%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 498	273 533	294 049	276 019
12	Этаж	4	4	4	5	3
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	0,00%	-4,59%	5,06%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	262 498	273 533	280 547	289 975
13	Количество комнат	1	1	1	1	1
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	52,60	47,00	42,23	51,49	42,73
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,23%	-2,39%	-0,23%	-2,26%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	259 268	267 005	279 889	283 418
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	259 268	267 005	279 889	283 418
15	Показатель совокупной корректировки	-	22,97%	32,30%	30,19%	32,68%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,35	3,10	3,31	3,06
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,50%	22,40%	23,97%	22,14%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					271 300

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.28. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой 2-комнатной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Familia"	ЖК "Tesoro"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	319 355	281 600	313 725	331 694
	Период предложения	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	291 571	257 101	286 431	302 837
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. В, корпус 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 26, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 24, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 22, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7 Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	291 571	257 101	286 431	302 837
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	291 571	257 101	286 431	269 188
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	291 571	257 101	286 431	269 188
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на город	Вид на реку	Вид на соседний корпус, вид на город	Отсутствуют
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-13,04%	-16,67%	-4,76%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 540	214 251	272 792	269 188
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 540	214 251	272 792	269 188

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
9	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 540	214 251	272 792	269 188
	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
10	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 540	214 251	272 792	269 188
	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023
11	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 540	214 251	272 792	271 913
	Этаж	4	4	3	5	8
12	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	5,06%	-4,59%	-16,14%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	253 540	225 083	260 266	228 017
	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	74,10	62,00	73,51	89,25	59,61
13	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,94%	-0,09%	2,07%	-2,37%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	248 616	224 884	265 646	222 624
	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
14	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	248 616	224 884	265 646	222 624
15	Показатель совокупной корректировки	-	23,69%	30,51%	20,12%	39,33%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,22	3,28	4,97	2,54
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,12%	21,83%	33,11%	16,94%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					244 700

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.29. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м базовой многоквартирной квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Название жилого комплекса	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "Петровский квартал на воде"	ЖК "Нева Хаус"	ЖК "The One"	ЖК "Tesoro"
2	Цена предложения квартиры, руб./кв. м	-	285 257	291 071	311 590	329 064
	Период предложения	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023	Май 2023
	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Совершенная сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Способ реализации	ДДУ	ДКП	ДКП	ДКП	ДДУ
3	Корректировка на время продажи / предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на фактор цены предложения, %	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
	Корректировка на способ реализации объекта недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	260 440	265 748	284 482	300 435
4	Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 9, лит. В, корпус 1 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 24, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 11, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Петровский просп., д. 26, корп. 2 Петроградский район	г. Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., д. 7 Петроградский район
		ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Крестовский остров"	ст. м. "Чкаловская"
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	260 440	265 748	284 482	300 435
5	Удаленность от метро	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Более 1,5 км/более 15 мин. пешком	Менее 1,5 км/менее 15 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-11,11%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	260 440	265 748	284 482	267 053
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	260 440	265 748	284 482	267 053
7	Видовые характеристики	Вид на соседний корпус	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город	Вид на реку, вид на соседний корпус	Вид на соседний корпус, вид на город
	Корректировка на видовые характеристики, %	-	-9,09%	-4,76%	-9,09%	-4,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 763	253 094	258 620	254 337
8	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на развитость инфраструктуры, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 763	253 094	258 620	254 337

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Класс жилья	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
9	Техническая оснащенность объекта	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы	Современные инженерные и технические системы
	Корректировка на класс дома, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 763	253 094	258 620	254 337
10	Тип паркинга	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
	Корректировка на наличие паркинга, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 763	253 094	258 620	254 337
11	Дата ввода в эксплуатацию	В допущении: введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Июнь 2023
	Корректировка на срок сдачи ГК, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	1,01%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 763	253 094	258 620	256 910
12	Этаж	4	4	4	7	7
	Корректировка на этаж расположения квартиры, %	-	0,00%	0,00%	-12,62%	-12,62%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	236 763	253 094	225 990	224 497
13	Количество комнат	3	3	4	3	4
	Общая площадь, кв. м (продаваемая площадь)	115,70	103,07	112,00	92,75	108,17
	Корректировка на количество комнат / площадь квартиры, %	-	-1,26%	-0,36%	-2,40%	-0,74%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	233 771	252 190	220 560	222 841
14	Состояние отделки объекта (квартиры)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
	Корректировка на состояние отделки, руб. за 1 кв. м	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (НДС не облагается), руб./кв. м	-	233 771	252 190	220 560	222 841
15	Показатель совокупной корректировки	-	19,05%	13,82%	32,81%	38,94%
16	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,25	7,24	3,05	2,57
17	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,99%	39,98%	16,84%	14,19%
18	Средневзвешенная справедливая стоимость 1 кв. м, руб./кв. м (в условно готовом состоянии, состояние отделки "без отделки")					237 400

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

На основе рассчитанной удельной справедливой стоимости базового помещения Исполнителем была определена справедливая стоимость квартир, входящих в объект оценки, при помощи внесенных корректировок, описанных выше.

Итоговая справедливая стоимость каждого помещения была определена по следующей формуле:

$$CC_{\text{кв}} = (CC_{\text{баз}} \times (1 + K_{\text{вид}}) \times (1 + K_{\text{пл}}) \times (1 + K_{\text{эт}}) \times (1 + K_{\text{двэ}}) \times S_{\text{кв}}),$$

где:

$CC_{\text{кв}}$ — справедливая стоимость имущественных прав на жилые помещения, руб.;

$CC_{\text{баз}}$ — справедливая стоимость 1 кв. м общей площади базового помещения при условии 100% готовности;

$K_{\text{вид}}$ — корректировка на видовые характеристики помещения;

$K_{\text{пл}}$ — корректировка на площадь помещения;

$K_{\text{эт}}$ — корректировка на этаж расположения;

$K_{\text{двэ}}$ — корректировка на дату ввода объекта в эксплуатацию;

$S_{\text{кв}}$ — площадь оцениваемого помещения, кв. м.

Расчет справедливой стоимости имущественных прав на каждое помещение, представлен в таблице ниже (Таблица 8.30).

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость имущественных прав на помещения — квартиры в ЖК "Нева Хаус", по состоянию на дату оценки (НДС не облагается) составляет:

2 624 475 000 (Два миллиарда шестьсот двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) руб.

Таблица 8.30. Расчет справедливой стоимости имущественных прав из договора (договоров) участия в долевом строительстве на получение объектов недвижимого имущества – квартиры пообъектно

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата воода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
1	2	9	В	1	31.12.2023	1	2	89,50	1	Вид на реку	244 700
2	33	9	В	1	31.12.2023	2	3	94,40	1	Вид на соседний корпус	237 400
3	34	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,60	1	Вид на город	271 300
4	35	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,70	1	Вид на город	271 300
5	310	9	В	1	31.12.2023	5	1	46,60	1	Вид на город	271 300
6	311	9	В	1	31.12.2023	2	2	51,20	1	Вид на город	244 700
7	60	9	В	1	31.12.2023	3	3	79,20	1	Вид на город	237 400
8	249	9	В	1	31.12.2023	3	1	48,20	1	Вид на город	271 300
9	61	9	В	1	31.12.2023	3	ст	35,50	1	Вид на город	271 300
10	62	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	1	Вид на город	271 300
11	250	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	1	Вид на город	271 300
12	251	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,60	1	Вид на город	271 300
13	187	9	В	1	31.12.2023	4	ст	24,00	1	Вид на город	271 300
14	90	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	1	Вид на город	271 300
15	91	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	1	Вид на город	271 300
16	92	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	1	Вид на город	271 300
17	188	9	В	1	31.12.2023	4	2	75,70	1	Вид на город	244 700
18	189	9	В	1	31.12.2023	4	ст	28,80	1	Вид на соседний корпус	271 300
19	190	9	В	1	31.12.2023	4	ст	29,10	1	Вид на соседний корпус	271 300
20	191	9	В	1	31.12.2023	4	3	98,10	1	Вид на соседний корпус	237 400
21	122	9	В	1	31.12.2023	5	3	73,90	1	Вид на соседний корпус	237 400
22	145	9	В	1	31.12.2023	2	ст	24,30	1	Вид на соседний корпус	271 300
23	123	9	В	1	31.12.2023	2	2	47,70	1	Вид на соседний корпус	244 700
24	73	9	В	1	31.12.2023	6	4	173,20	1	Вид на реку	237 400
25	6	9	В	1	31.12.2023	1	2	89,00	2	Вид на реку	244 700
26	4	9	В	1	31.12.2023	1	2	57,80	2	Вид во двор	244 700
27	5	9	В	1	31.12.2023	1	5	216,30	2	Вид на соседний корпус	237 400
28	315	9	В	1	31.12.2023	2	1	43,30	2	Вид на соседний корпус	271 300
29	314	9	В	1	31.12.2023	2	ст	23,70	2	Вид на соседний корпус	271 300
30	63	9	В	1	31.12.2023	3	3	78,90	2	Вид на город	237 400
31	252	9	В	1	31.12.2023	3	1	48,00	2	Вид на город	271 300
32	257	9	В	1	31.12.2023	3	2	71,00	2	Вид на город	244 700
33	192	9	В	1	31.12.2023	3	3	71,50	2	Вид на город	237 400
34	195	9	В	1	31.12.2023	4	2	75,80	2	Вид на соседний корпус	244 700
35	196	9	В	1	31.12.2023	4	ст	28,70	2	Вид на соседний корпус	271 300
36	197	9	В	1	31.12.2023	4	2	47,10	2	Вид на соседний корпус	244 700
37	152	9	В	1	31.12.2023	6	3	76,90	2	Вид на соседний корпус	237 400
38	74	9	В	1	31.12.2023	6	1	43,00	2	Вид на соседний корпус	271 300
39	15	9	В	1	31.12.2023	1	1	40,20	3	Вид во двор	271 300
40	14	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,10	3	Вид на соседний корпус	237 400
41	321	9	В	1	31.12.2023	2	3	76,00	3	Вид на город	237 400
42	320	9	В	1	31.12.2023	2	1	42,80	3	Вид на город	271 300
43	261	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	3	Вид на город	271 300
44	262	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	3	Вид на город	271 300
45	263	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	3	Вид на город	271 300
46	98	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	3	Вид на город	271 300
47	200	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	3	Вид на город	271 300
48	201	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	3	Вид на город	271 300
49	159	9	В	1	31.12.2023	5	3	93,60	3	Вид на соседний корпус	237 400
50	87	9	В	1	31.12.2023	6	2	63,90	3	Вид на город	244 700
51	86	9	В	1	31.12.2023	6	2	76,10	3	Вид на город	244 700

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата воода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
52	85	9	В	1	31.12.2023	6	1	48,10	3	Вид на соседний корпус	271 300
53	12	9	В	1	31.12.2023	1	3	115,70	4	Вид на соседний корпус	237 400
54	18	9	В	1	31.12.2023	1	2	49,50	4	Вид на реку	244 700
55	20	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,60	4	Вид на соседний корпус	237 400
56	322	9	В	1	31.12.2023	2	2	43,00	4	Вид на соседний корпус	244 700
57	42	9	В	1	31.12.2023	2	2	42,10	4	Вид во двор	244 700
58	101	9	В	1	31.12.2023	4	3	70,40	4	Вид на город	237 400
59	131	9	В	1	31.12.2023	5	3	76,00	4	Вид на соседний корпус	237 400
60	160	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,70	4	Вид на соседний корпус	244 700
61	99	9	В	1	31.12.2023	6	4	172,10	4	Вид на реку	237 400
62	27	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,10	5	Вид на город	237 400
63	75	9	В	1	31.12.2023	3	3	78,50	5	Вид на город	237 400
64	332	9	В	1	31.12.2023	3	3	76,00	5	Вид на город	237 400
65	273	9	В	1	31.12.2023	3	1	48,00	5	Вид на город	271 300
66	135	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,70	5	Вид на соседний корпус	244 700
67	167	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,70	5	Вид на соседний корпус	271 300
68	162	9	В	1	31.12.2023	6	3	76,10	5	Вид на соседний корпус	237 400
69	100	9	В	1	31.12.2023	6	1	43,00	5	Вид на соседний корпус	271 300
70	102	9	В	1	31.12.2023	6	ст	23,50	5	Вид на соседний корпус	271 300
71	280	9	В	1	31.12.2023	2	3	78,50	6	Вид на город	237 400
72	337	9	В	1	31.12.2023	2	3	76,00	6	Вид на город	237 400
73	281	9	В	1	31.12.2023	3	ст	29,00	6	Вид на город	271 300
74	282	9	В	1	31.12.2023	3	2	75,10	6	Вид на город	244 700
75	283	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	6	Вид на город	271 300
76	137	9	В	1	31.12.2023	5	3	76,00	6	Вид на соседний корпус	237 400
77	170	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,70	6	Вид на соседний корпус	244 700
78	46	9	В	1	31.12.2023	1	3	75,10	7	Вид на город	237 400
79	47	9	В	1	31.12.2023	1	1	40,20	7	Вид во двор	271 300
80	293	9	В	1	31.12.2023	3	2	70,00	7	Вид на город	244 700
81	292	9	В	1	31.12.2023	3	ст	23,90	7	Вид на город	271 300
82	233	9	В	1	31.12.2023	4	ст	28,70	7	Вид на соседний корпус	271 300
83	232	9	В	1	31.12.2023	4	2	75,20	7	Вид на город	244 700
84	231	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	7	Вид на город	271 300
85	177	9	В	1	31.12.2023	5	3	93,60	7	Вид на соседний корпус	237 400
86	54	9	В	1	31.12.2023	2	2	43,00	8	Вид во двор	244 700
87	344	9	В	1	31.12.2023	2	2	41,30	8	Вид на город	244 700
88	116	9	В	1	31.12.2023	4	3	70,40	8	Вид на город	237 400
89	236	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	8	Вид на город	271 300
90	237	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	8	Вид на город	271 300
91	240	9	В	1	31.12.2023	4	2	47,10	8	Вид на соседний корпус	244 700
92	241	9	В	1	31.12.2023	4	3	78,60	8	Вид на соседний корпус	237 400
93	119	9	В	1	31.12.2023	4	3	70,40	9	Вид на город	237 400
94	242	9	В	1	31.12.2023	4	ст	23,90	9	Вид на город	271 300
95	147	9	В	1	31.12.2023	5	2	42,80	9	Вид на город	244 700
96	184	9	В	1	31.12.2023	5	ст	23,70	9	Вид на город	271 300
97	1	9	В	2	31.12.2023	1	3	144,20	1	Вид на реку	237 400
98	104	9	В	2	31.12.2023	5	4	148,40	1	Вид на город	237 400
99	105	9	В	2	31.12.2023	5	2	79,70	1	Вид на реку	244 700
100	109	9	В	2	31.12.2023	5	3	156,40	2	Вид на реку	237 400
101	7	9	В	2	31.12.2023	1	3	76,50	3	Вид на реку	237 400
102	6	9	В	2	31.12.2023	1	3	62,70	3	Вид во двор	237 400
103	11	9	В	2	31.12.2023	1	3	70,70	3	Вид на соседний корпус	237 400
104	9	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	3	Вид на соседний корпус	244 700
105	229	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,80	3	Вид на город	271 300
106	230	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,20	3	Вид на город	271 300

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата воода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
107	29	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	3	Вид на город	271 300
108	30	9	В	2	31.12.2023	2	3	73,00	3	Вид на город	237 400
109	79	9	В	2	31.12.2023	4	2	82,20	3	Вид на соседний корпус	244 700
110	111	9	В	2	31.12.2023	5	3	112,90	3	Вид на город	237 400
111	100	9	В	2	31.12.2023	5	2	43,10	3	Вид на город	244 700
112	99	9	В	2	31.12.2023	5	ст	26,20	3	Вид на город	271 300
113	139	9	В	2	31.12.2023	6	3	101,60	3	Вид на реку	237 400
114	59	9	В	2	31.12.2023	6	2	37,00	3	Вид во двор	244 700
115	13	9	В	2	31.12.2023	1	5	165,00	4	Вид на соседний корпус	237 400
116	15	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	4	Вид на соседний корпус	244 700
117	236	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,20	4	Вид на город	271 300
118	33	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	4	Вид на город	271 300
119	58	9	В	2	31.12.2023	3	3	74,20	4	Вид на город	237 400
120	194	9	В	2	31.12.2023	3	1	47,80	4	Вид на город	271 300
121	82	9	В	2	31.12.2023	4	2	75,00	4	Вид на соседний корпус	244 700
122	154	9	В	2	31.12.2023	4	ст	30,20	4	Вид на соседний корпус	271 300
123	113	9	В	2	31.12.2023	5	3	68,60	4	Вид на соседний корпус	237 400
124	102	9	В	2	31.12.2023	5	1	48,00	4	Вид на соседний корпус	271 300
125	22	9	В	2	31.12.2023	1	3	70,70	5	Вид на соседний корпус	237 400
126	21	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	5	Вид на соседний корпус	244 700
127	36	9	В	2	31.12.2023	2	2	75,60	5	Вид на соседний корпус	244 700
128	240	9	В	2	31.12.2023	2	ст	30,20	5	Вид на соседний корпус	271 300
129	114	9	В	2	31.12.2023	5	ст	26,20	5	Вид на соседний корпус	271 300
130	115	9	В	2	31.12.2023	5	2	43,10	5	Вид на соседний корпус	244 700
131	117	9	В	2	31.12.2023	5	3	112,90	5	Вид на город	237 400
132	145	9	В	2	31.12.2023	6	3	101,60	5	Вид на реку	237 400
133	67	9	В	2	31.12.2023	6	2	37,00	5	Вид во двор	244 700
134	24	9	В	2	31.12.2023	1	5	165,00	6	Вид на соседний корпус	237 400
135	41	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	6	Вид на город	271 300
136	250	9	В	2	31.12.2023	2	ст	23,20	6	Вид на город	271 300
137	64	9	В	2	31.12.2023	3	3	72,40	6	Вид на город	237 400
138	205	9	В	2	31.12.2023	3	1	47,80	6	Вид на город	271 300
139	90	9	В	2	31.12.2023	4	2	75,00	6	Вид на соседний корпус	244 700
140	167	9	В	2	31.12.2023	4	ст	30,20	6	Вид на соседний корпус	271 300
141	31	9	В	2	31.12.2023	1	2	74,10	7	Вид на соседний корпус	244 700
142	32	9	В	2	31.12.2023	1	3	70,70	7	Вид на соседний корпус	237 400
143	258	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	7	Вид на город	271 300
144	46	9	В	2	31.12.2023	2	3	73,00	7	Вид на город	237 400
145	68	9	В	2	31.12.2023	3	1	47,80	7	Вид на город	271 300
146	211	9	В	2	31.12.2023	3	ст	22,40	7	Вид на город	271 300
147	170	9	В	2	31.12.2023	4	1	46,70	7	Вид на город	271 300
148	93	9	В	2	31.12.2023	4	ст	23,10	7	Вид на город	271 300
149	47	9	В	2	31.12.2023	2	2	49,80	8	Вид на соседний корпус	244 700
150	259	9	В	2	31.12.2023	2	ст	29,10	8	Вид на соседний корпус	271 300
151	48	9	В	2	31.12.2023	2	2	75,60	8	Вид на соседний корпус	244 700
152	260	9	В	2	31.12.2023	2	ст	30,20	8	Вид на соседний корпус	271 300
153	215	9	В	2	31.12.2023	3	1	46,10	8	Вид на город	271 300
154	70	9	В	2	31.12.2023	3	3	73,00	8	Вид на город	237 400
155	96	9	В	2	31.12.2023	4	3	73,00	8	Вид на город	237 400
156	54	9	В	2	31.12.2023	2	3	73,00	9	Вид на город	237 400
157	271	9	В	2	31.12.2023	2	1	46,10	9	Вид на город	271 300
158	75	9	В	2	31.12.2023	3	3	64,30	9	Вид на город	237 400
159	224	9	В	2	31.12.2023	3	ст	23,10	9	Вид на город	271 300
160	128	9	В	2	31.12.2023	5	3	68,60	9	Вид на соседний корпус	237 400
161	137	9	В	2	31.12.2023	5	1	48,00	9	Вид на соседний корпус	271 300

№ п/п	Строительный № квартиры	Дом	Литера	Номер корпуса	Дата воода в эксплуатацию	Подъезд/ Секция	Кол-во комнат, шт.	Общая приведенная площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)
162	2	9	В	3	31.12.2023	1	2	107,30	1	Вид на город	244 700
163	7	9	В	3	31.12.2023	1	3	131,40	2	Вид на город	237 400
164	8	9	В	3	31.12.2023	1	2	98,40	2	Вид на город	244 700
165	13	9	В	3	31.12.2023	1	3	131,00	3	Вид на город	237 400
166	22	9	В	3	31.12.2023	1	1	52,60	4	Вид на соседний корпус	271 300
167	35	9	В	3	31.12.2023	1	3	73,00	5	Вид на город	237 400
168	34	9	В	3	31.12.2023	1	3	75,10	5	Вид на город	237 400
169	33	9	В	3	31.12.2023	1	ст	26,10	5	Вид на город	271 300
170	31	9	В	3	31.12.2023	1	1	52,30	7	Вид на город	271 300
171	50	9	В	3	31.12.2023	1	ст	26,20	7	Вид на город	271 300
172	38	9	В	3	31.12.2023	1	1	52,10	8	Вид на соседний корпус	271 300
173	65	9	В	3	31.12.2023	1	ст	26,10	8	Вид на соседний корпус	271 300
Итого								10 355,00			

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.30. Расчет справедливой стоимости имущественных прав из договора (договоров) участия в долевом строительстве на получение объектов недвижимого имущества – квартиры пообъектно (окончание)

№ п/п	Строительный № квартиры	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	2	244 700	20,00%	-14,44%	-2,06%	246 078	22 024 000	2,36	7,23%	-6,75%	229 479	20 538 000
2	33	237 400	0,00%	-14,44%	2,26%	207 720	19 609 000	2,36	7,23%	-6,75%	193 709	18 286 000
3	34	271 300	0,00%	-14,44%	9,22%	253 522	5 983 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 421	5 580 000
4	35	271 300	0,00%	-14,44%	9,17%	253 404	6 006 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 311	5 601 000
5	310	271 300	0,00%	-14,44%	1,34%	235 242	10 962 000	2,36	7,23%	-6,75%	219 374	10 223 000
6	311	244 700	0,00%	-14,44%	4,15%	218 058	11 165 000	2,36	7,23%	-6,75%	203 349	10 411 000
7	60	237 400	0,00%	-14,44%	4,26%	211 771	16 772 000	2,36	7,23%	-6,75%	197 486	15 641 000
8	249	271 300	0,00%	-14,44%	0,97%	234 370	11 297 000	2,36	7,23%	-6,75%	218 561	10 535 000
9	61	271 300	0,00%	-14,44%	4,42%	242 388	8 605 000	2,36	7,23%	-6,75%	226 038	8 024 000
10	62	271 300	0,00%	-14,44%	9,06%	253 170	6 051 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 093	5 643 000
11	250	271 300	0,00%	-14,44%	9,06%	253 170	6 051 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 093	5 643 000
12	251	271 300	0,00%	-14,44%	9,22%	253 522	5 983 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 421	5 580 000
13	187	271 300	0,00%	-14,44%	9,01%	253 054	6 073 000	2,36	7,23%	-6,75%	235 985	5 664 000
14	90	271 300	0,00%	-14,44%	9,06%	253 170	6 051 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 093	5 643 000
15	91	271 300	0,00%	-14,44%	9,06%	253 170	6 051 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 093	5 643 000
16	92	271 300	0,00%	-14,44%	9,06%	253 170	6 051 000	2,36	7,23%	-6,75%	236 093	5 643 000
17	188	244 700	0,00%	-14,44%	-0,23%	208 878	15 812 000	2,36	7,23%	-6,75%	194 788	14 745 000
18	189	271 300	0,00%	-14,44%	6,85%	248 030	7 143 000	2,36	7,23%	-6,75%	231 299	6 661 000
19	190	271 300	0,00%	-14,44%	6,73%	247 747	7 209 000	2,36	7,23%	-6,75%	231 035	6 723 000
20	191	237 400	0,00%	-14,44%	1,83%	206 844	20 291 000	2,36	7,23%	-6,75%	192 891	18 923 000
21	122	237 400	0,00%	-14,44%	5,05%	213 390	15 770 000	2,36	7,23%	-6,75%	198 996	14 706 000
22	145	271 300	0,00%	-14,44%	8,87%	252 709	6 141 000	2,36	7,23%	-6,75%	235 662	5 727 000
23	123	244 700	0,00%	-14,44%	4,96%	219 763	10 483 000	2,36	7,23%	-6,75%	204 939	9 776 000
24	73	237 400	20,00%	-14,44%	-4,34%	233 167	40 384 000	2,36	7,23%	-6,75%	217 439	37 660 000
25	6	244 700	20,00%	-9,63%	-2,00%	260 080	23 147 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 537	21 586 000
26	4	244 700	0,00%	-9,63%	2,77%	227 273	13 136 000	2,36	7,23%	-6,75%	211 942	12 250 000
27	5	237 400	0,00%	-9,63%	-6,65%	200 279	43 320 000	2,36	7,23%	-6,75%	186 770	40 398 000
28	315	271 300	0,00%	-9,63%	2,16%	250 490	10 846 000	2,36	7,23%	-6,75%	233 593	10 115 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)	Количество квартир до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
29	314	271 300	0,00%	-9,63%	9,17%	267 658	6 344 000	2,36	7,23%	-6,75%	249 604	5 916 000
30	63	237 400	10,00%	-9,63%	4,30%	246 154	19 422 000	2,36	7,23%	-6,75%	229 550	18 111 000
31	252	271 300	10,00%	-9,63%	1,01%	272 433	13 077 000	2,36	7,23%	-6,75%	254 056	12 195 000
32	257	244 700	10,00%	-9,63%	0,47%	244 407	17 353 000	2,36	7,23%	-6,75%	227 921	16 182 000
33	192	237 400	10,00%	-9,63%	5,44%	248 835	17 792 000	2,36	7,23%	-6,75%	232 050	16 592 000
34	195	244 700	0,00%	-9,63%	-0,25%	220 595	16 721 000	2,36	7,23%	-6,75%	205 715	15 593 000
35	196	271 300	0,00%	-9,63%	6,89%	262 081	7 522 000	2,36	7,23%	-6,75%	244 403	7 014 000
36	197	244 700	0,00%	-9,63%	5,11%	232 449	10 948 000	2,36	7,23%	-6,75%	216 769	10 210 000
37	152	237 400	0,00%	-9,63%	4,60%	224 409	17 257 000	2,36	7,23%	-6,75%	209 272	16 093 000
38	74	271 300	0,00%	-9,63%	2,24%	250 681	10 779 000	2,36	7,23%	-6,75%	233 772	10 052 000
39	15	271 300	0,00%	-4,81%	3,00%	265 994	10 693 000	2,36	7,23%	-6,75%	248 052	9 972 000
40	14	237 400	0,00%	-4,81%	4,87%	236 977	17 797 000	2,36	7,23%	-6,75%	220 992	16 596 000
41	321	237 400	10,00%	-4,81%	4,73%	260 333	19 785 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 772	18 451 000
42	320	271 300	10,00%	-4,81%	2,29%	290 583	12 437 000	2,36	7,23%	-6,75%	270 982	11 598 000
43	261	271 300	10,00%	-4,81%	9,06%	309 817	7 405 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 919	6 905 000
44	262	271 300	10,00%	-4,81%	9,06%	309 817	7 405 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 919	6 905 000
45	263	271 300	10,00%	-4,81%	9,06%	309 817	7 405 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 919	6 905 000
46	98	271 300	10,00%	-4,81%	9,06%	309 817	7 405 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 919	6 905 000
47	200	271 300	10,00%	-4,81%	9,06%	309 817	7 405 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 919	6 905 000
48	201	271 300	10,00%	-4,81%	9,06%	309 817	7 405 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 919	6 905 000
49	159	237 400	0,00%	-4,81%	2,36%	231 305	21 650 000	2,36	7,23%	-6,75%	215 703	20 190 000
50	87	244 700	10,00%	-4,81%	1,64%	260 423	16 641 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 857	15 519 000
51	86	244 700	10,00%	-4,81%	-0,29%	255 466	19 441 000	2,36	7,23%	-6,75%	238 234	18 130 000
52	85	271 300	0,00%	-4,81%	0,99%	260 796	12 544 000	2,36	7,23%	-6,75%	243 204	11 698 000
53	12	237 400	0,00%	0,00%	0,00%	237 400	27 467 000	2,36	7,23%	-6,75%	221 386	25 614 000
54	18	244 700	20,00%	0,00%	4,54%	306 965	15 195 000	2,36	7,23%	-6,75%	286 259	14 170 000
55	20	237 400	0,00%	0,00%	4,79%	248 777	18 808 000	2,36	7,23%	-6,75%	231 996	17 539 000
56	322	244 700	0,00%	0,00%	6,17%	259 796	11 171 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 272	10 418 000
57	42	244 700	0,00%	0,00%	6,42%	260 401	10 963 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 836	10 223 000
58	101	237 400	10,00%	0,00%	5,62%	275 808	19 417 000	2,36	7,23%	-6,75%	257 204	18 107 000
59	131	237 400	0,00%	0,00%	4,73%	248 632	18 896 000	2,36	7,23%	-6,75%	231 861	17 621 000
60	160	244 700	0,00%	0,00%	6,25%	259 996	11 102 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 458	10 353 000
61	99	237 400	20,00%	0,00%	-4,27%	272 705	46 932 000	2,36	7,23%	-6,75%	254 310	43 767 000
62	27	237 400	10,00%	4,81%	4,87%	287 035	21 556 000	2,36	7,23%	-6,75%	267 673	20 102 000
63	75	237 400	10,00%	4,81%	4,36%	285 640	22 423 000	2,36	7,23%	-6,75%	266 372	20 910 000
64	332	237 400	10,00%	4,81%	4,73%	286 659	21 786 000	2,36	7,23%	-6,75%	267 322	20 317 000
65	273	271 300	10,00%	4,81%	1,01%	315 958	15 166 000	2,36	7,23%	-6,75%	294 645	14 143 000
66	135	244 700	0,00%	4,81%	6,25%	272 509	11 636 000	2,36	7,23%	-6,75%	254 128	10 851 000
67	167	271 300	0,00%	4,81%	9,17%	310 420	7 357 000	2,36	7,23%	-6,75%	289 481	6 861 000
68	162	237 400	0,00%	4,81%	4,72%	260 561	19 829 000	2,36	7,23%	-6,75%	242 985	18 491 000
69	100	271 300	0,00%	4,81%	2,24%	290 731	12 501 000	2,36	7,23%	-6,75%	271 120	11 658 000
70	102	271 300	0,00%	4,81%	9,27%	310 710	7 302 000	2,36	7,23%	-6,75%	289 751	6 809 000
71	280	237 400	10,00%	9,63%	4,36%	298 756	23 452 000	2,36	7,23%	-6,75%	278 604	21 870 000
72	337	237 400	10,00%	9,63%	4,73%	299 822	22 786 000	2,36	7,23%	-6,75%	279 597	21 249 000
73	281	271 300	10,00%	9,63%	6,77%	349 301	10 130 000	2,36	7,23%	-6,75%	325 739	9 446 000
74	282	244 700	10,00%	9,63%	-0,15%	294 645	22 128 000	2,36	7,23%	-6,75%	274 770	20 635 000
75	283	271 300	10,00%	9,63%	9,06%	356 812	8 528 000	2,36	7,23%	-6,75%	332 744	7 953 000
76	137	237 400	0,00%	9,63%	4,73%	272 565	20 715 000	2,36	7,23%	-6,75%	254 179	19 318 000
77	170	244 700	0,00%	9,63%	6,25%	285 023	12 170 000	2,36	7,23%	-6,75%	265 797	11 350 000
78	46	237 400	10,00%	14,44%	4,87%	313 395	23 536 000	2,36	7,23%	-6,75%	292 255	21 948 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./ кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./ кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./ кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
79	47	271 300	0,00%	14,44%	3,00%	319 790	12 856 000	2,36	7,23%	-6,75%	298 219	11 988 000
80	293	244 700	10,00%	14,44%	0,63%	309 969	21 698 000	2,36	7,23%	-6,75%	289 060	20 234 000
81	292	271 300	10,00%	14,44%	9,06%	372 477	8 902 000	2,36	7,23%	-6,75%	347 352	8 302 000
82	233	271 300	0,00%	14,44%	6,89%	331 866	9 525 000	2,36	7,23%	-6,75%	309 481	8 882 000
83	232	244 700	10,00%	14,44%	-0,16%	307 535	23 127 000	2,36	7,23%	-6,75%	286 791	21 567 000
84	231	271 300	10,00%	14,44%	9,06%	372 477	8 902 000	2,36	7,23%	-6,75%	347 352	8 302 000
85	177	237 400	0,00%	14,44%	2,36%	278 086	26 029 000	2,36	7,23%	-6,75%	259 328	24 273 000
86	54	244 700	0,00%	19,25%	6,17%	309 810	13 322 000	2,36	7,23%	-6,75%	288 912	12 423 000
87	344	244 700	10,00%	19,25%	6,64%	342 307	14 137 000	2,36	7,23%	-6,75%	319 217	13 184 000
88	116	237 400	10,00%	19,25%	5,62%	328 905	23 155 000	2,36	7,23%	-6,75%	306 719	21 593 000
89	236	271 300	10,00%	19,25%	9,06%	388 142	9 277 000	2,36	7,23%	-6,75%	361 960	8 651 000
90	237	271 300	10,00%	19,25%	9,06%	388 142	9 277 000	2,36	7,23%	-6,75%	361 960	8 651 000
91	240	244 700	0,00%	19,25%	5,11%	306 722	14 447 000	2,36	7,23%	-6,75%	286 032	13 472 000
92	241	237 400	0,00%	19,25%	4,34%	295 402	23 219 000	2,36	7,23%	-6,75%	275 476	21 652 000
93	119	237 400	10,00%	24,06%	5,62%	342 179	24 089 000	2,36	7,23%	-6,75%	319 098	22 464 000
94	242	271 300	10,00%	24,06%	9,06%	403 807	9 651 000	2,36	7,23%	-6,75%	376 568	9 000 000
95	147	244 700	10,00%	24,06%	6,22%	354 727	15 182 000	2,36	7,23%	-6,75%	330 799	14 158 000
96	184	271 300	10,00%	24,06%	9,17%	404 180	9 579 000	2,36	7,23%	-6,75%	376 917	8 933 000
97	1	237 400	20,00%	-14,44%	-2,39%	237 914	34 307 000	2,36	7,23%	-6,75%	221 866	31 993 000
98	104	237 400	0,00%	-14,44%	-2,70%	197 637	29 329 000	2,36	7,23%	-6,75%	184 306	27 351 000
99	105	244 700	20,00%	-14,44%	-0,80%	249 237	19 864 000	2,36	7,23%	-6,75%	232 425	18 524 000
100	109	237 400	20,00%	-9,63%	-3,26%	249 062	38 953 000	2,36	7,23%	-6,75%	232 262	36 326 000
101	7	237 400	20,00%	-4,81%	4,66%	283 795	21 710 000	2,36	7,23%	-6,75%	264 652	20 246 000
102	6	237 400	0,00%	-4,81%	6,97%	241 728	15 156 000	2,36	7,23%	-6,75%	225 422	14 134 000
103	11	237 400	0,00%	-4,81%	5,57%	238 556	16 866 000	2,36	7,23%	-6,75%	222 464	15 728 000
104	9	244 700	0,00%	-4,81%	0,00%	232 923	17 260 000	2,36	7,23%	-6,75%	217 211	16 095 000
105	229	271 300	10,00%	-4,81%	9,12%	309 960	7 377 000	2,36	7,23%	-6,75%	289 052	6 879 000
106	230	271 300	10,00%	-4,81%	9,42%	310 832	7 211 000	2,36	7,23%	-6,75%	289 865	6 725 000
107	29	271 300	10,00%	-4,81%	1,46%	288 219	13 287 000	2,36	7,23%	-6,75%	268 777	12 391 000
108	30	237 400	10,00%	-4,81%	5,20%	261 489	19 089 000	2,36	7,23%	-6,75%	243 850	17 801 000
109	79	244 700	0,00%	-4,81%	-1,13%	230 280	18 929 000	2,36	7,23%	-6,75%	214 747	17 652 000
110	111	237 400	10,00%	-4,81%	0,27%	249 243	28 139 000	2,36	7,23%	-6,75%	232 430	26 241 000
111	100	244 700	10,00%	-4,81%	6,14%	271 952	11 721 000	2,36	7,23%	-6,75%	253 608	10 931 000
112	99	271 300	10,00%	-4,81%	7,97%	306 702	8 036 000	2,36	7,23%	-6,75%	286 013	7 494 000
113	139	237 400	20,00%	-4,81%	1,44%	275 073	27 947 000	2,36	7,23%	-6,75%	256 519	26 062 000
114	59	244 700	0,00%	-4,81%	7,94%	251 414	9 302 000	2,36	7,23%	-6,75%	234 456	8 675 000
115	13	237 400	0,00%	0,00%	-3,83%	228 310	37 671 000	2,36	7,23%	-6,75%	212 909	35 130 000
116	15	244 700	0,00%	0,00%	0,00%	244 700	18 132 000	2,36	7,23%	-6,75%	228 194	16 909 000
117	236	271 300	10,00%	0,00%	9,42%	326 548	7 576 000	2,36	7,23%	-6,75%	304 521	7 065 000
118	33	271 300	10,00%	0,00%	1,46%	302 792	13 959 000	2,36	7,23%	-6,75%	282 367	13 017 000
119	58	237 400	10,00%	0,00%	5,01%	274 218	20 347 000	2,36	7,23%	-6,75%	255 721	18 974 000
120	194	271 300	10,00%	0,00%	1,06%	301 588	14 416 000	2,36	7,23%	-6,75%	281 245	13 443 000
121	82	244 700	0,00%	0,00%	-0,13%	244 375	18 328 000	2,36	7,23%	-6,75%	227 891	17 092 000
122	154	271 300	0,00%	0,00%	6,29%	288 375	8 709 000	2,36	7,23%	-6,75%	268 923	8 121 000
123	113	237 400	0,00%	0,00%	5,92%	251 450	17 249 000	2,36	7,23%	-6,75%	234 489	16 086 000
124	102	271 300	0,00%	0,00%	1,01%	274 045	13 154 000	2,36	7,23%	-6,75%	255 559	12 267 000
125	22	237 400	0,00%	4,81%	5,57%	262 679	18 571 000	2,36	7,23%	-6,75%	244 960	17 319 000
126	21	244 700	0,00%	4,81%	0,00%	256 477	19 005 000	2,36	7,23%	-6,75%	239 177	17 723 000
127	36	244 700	0,00%	4,81%	-0,22%	255 912	19 347 000	2,36	7,23%	-6,75%	238 650	18 042 000
128	240	271 300	0,00%	4,81%	6,29%	302 254	9 128 000	2,36	7,23%	-6,75%	281 866	8 512 000

№ п/п	Строительный № квартиры	Базовая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Корректировка на видовые характеристики, %	Корректировка на этаж расположения, %	Корректировка на площадь квартиры, %	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость при условии 100% готовности, руб. (НДС не облагается)	Количество кварталов до ввода, шт.	Надбавка на степень готовности, %	Корректировка на срок ввода в эксплуатацию, %	Справедливая стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
129	114	271 300	0,00%	4,81%	7,97%	307 015	8 044 000	2,36	7,23%	-6,75%	286 306	7 501 000
130	115	244 700	0,00%	4,81%	6,14%	272 230	11 733 000	2,36	7,23%	-6,75%	253 867	10 942 000
131	117	237 400	10,00%	4,81%	0,27%	274 447	30 985 000	2,36	7,23%	-6,75%	255 934	28 895 000
132	145	237 400	20,00%	4,81%	1,44%	302 890	30 774 000	2,36	7,23%	-6,75%	282 459	28 698 000
133	67	244 700	0,00%	4,81%	7,94%	276 838	10 243 000	2,36	7,23%	-6,75%	258 165	9 552 000
134	24	237 400	0,00%	9,63%	-3,83%	250 286	41 297 000	2,36	7,23%	-6,75%	233 403	38 512 000
135	41	271 300	10,00%	9,63%	1,46%	331 937	15 302 000	2,36	7,23%	-6,75%	309 547	14 270 000
136	250	271 300	10,00%	9,63%	9,42%	357 981	8 305 000	2,36	7,23%	-6,75%	333 833	7 745 000
137	64	237 400	10,00%	9,63%	5,29%	301 426	21 823 000	2,36	7,23%	-6,75%	281 094	20 351 000
138	205	271 300	10,00%	9,63%	1,06%	330 618	15 804 000	2,36	7,23%	-6,75%	308 316	14 738 000
139	90	244 700	0,00%	9,63%	-0,13%	267 898	20 092 000	2,36	7,23%	-6,75%	249 827	18 737 000
140	167	271 300	0,00%	9,63%	6,29%	316 133	9 547 000	2,36	7,23%	-6,75%	294 809	8 903 000
141	31	244 700	0,00%	14,44%	0,00%	280 031	20 750 000	2,36	7,23%	-6,75%	261 142	19 351 000
142	32	237 400	0,00%	14,44%	5,57%	286 803	20 277 000	2,36	7,23%	-6,75%	267 457	18 909 000
143	258	271 300	10,00%	14,44%	1,46%	346 510	15 974 000	2,36	7,23%	-6,75%	323 137	14 897 000
144	46	237 400	10,00%	14,44%	5,20%	314 374	22 949 000	2,36	7,23%	-6,75%	293 168	21 401 000
145	68	271 300	10,00%	14,44%	1,06%	345 133	16 497 000	2,36	7,23%	-6,75%	321 852	15 385 000
146	211	271 300	10,00%	14,44%	9,85%	375 142	8 403 000	2,36	7,23%	-6,75%	349 837	7 836 000
147	170	271 300	10,00%	14,44%	1,32%	346 018	16 159 000	2,36	7,23%	-6,75%	322 677	15 069 000
148	93	271 300	10,00%	14,44%	9,47%	373 874	8 636 000	2,36	7,23%	-6,75%	348 655	8 054 000
149	47	244 700	0,00%	19,25%	4,47%	304 847	15 181 000	2,36	7,23%	-6,75%	284 284	14 157 000
150	259	271 300	0,00%	19,25%	6,73%	345 297	10 048 000	2,36	7,23%	-6,75%	322 006	9 370 000
151	48	244 700	0,00%	19,25%	-0,22%	291 165	22 012 000	2,36	7,23%	-6,75%	271 525	20 527 000
152	260	271 300	0,00%	19,25%	6,29%	343 891	10 386 000	2,36	7,23%	-6,75%	320 694	9 685 000
153	215	271 300	10,00%	19,25%	1,46%	361 083	16 646 000	2,36	7,23%	-6,75%	336 727	15 523 000
154	70	237 400	10,00%	19,25%	5,20%	327 595	23 914 000	2,36	7,23%	-6,75%	305 498	22 301 000
155	96	237 400	10,00%	19,25%	5,20%	327 595	23 914 000	2,36	7,23%	-6,75%	305 498	22 301 000
156	54	237 400	10,00%	24,06%	5,20%	340 817	24 880 000	2,36	7,23%	-6,75%	317 827	23 201 000
157	271	271 300	10,00%	24,06%	1,46%	375 656	17 318 000	2,36	7,23%	-6,75%	350 316	16 150 000
158	75	237 400	10,00%	24,06%	6,68%	345 608	22 223 000	2,36	7,23%	-6,75%	322 295	20 724 000
159	224	271 300	10,00%	24,06%	9,47%	405 322	9 363 000	2,36	7,23%	-6,75%	377 981	8 731 000
160	128	237 400	0,00%	24,06%	5,92%	311 959	21 400 000	2,36	7,23%	-6,75%	290 917	19 957 000
161	137	271 300	0,00%	24,06%	1,01%	339 992	16 320 000	2,36	7,23%	-6,75%	317 058	15 219 000
162	2	244 700	0,00%	-14,44%	-3,99%	201 014	21 569 000	2,36	7,23%	-6,75%	187 455	20 114 000
163	7	237 400	10,00%	-9,63%	-1,39%	232 723	30 580 000	2,36	7,23%	-6,75%	217 025	28 517 000
164	8	244 700	10,00%	-9,63%	-3,07%	235 788	23 202 000	2,36	7,23%	-6,75%	219 883	21 637 000
165	13	237 400	10,00%	-4,81%	-1,36%	245 199	32 121 000	2,36	7,23%	-6,75%	228 659	29 954 000
166	22	271 300	0,00%	0,00%	0,00%	271 300	14 270 000	2,36	7,23%	-6,75%	253 000	13 308 000
167	35	237 400	10,00%	4,81%	5,20%	287 931	21 019 000	2,36	7,23%	-6,75%	268 509	19 601 000
168	34	237 400	10,00%	4,81%	4,87%	287 035	21 556 000	2,36	7,23%	-6,75%	267 673	20 102 000
169	33	271 300	10,00%	4,81%	8,01%	337 859	8 818 000	2,36	7,23%	-6,75%	315 069	8 223 000
170	31	271 300	10,00%	14,44%	0,06%	341 734	17 873 000	2,36	7,23%	-6,75%	318 682	16 667 000
171	50	271 300	10,00%	14,44%	7,97%	368 731	9 661 000	2,36	7,23%	-6,75%	343 859	9 009 000
172	38	271 300	0,00%	19,25%	0,11%	323 869	16 874 000	2,36	7,23%	-6,75%	302 023	15 735 000
173	65	271 300	0,00%	19,25%	8,01%	349 455	9 121 000	2,36	7,23%	-6,75%	325 883	8 506 000
Итого						271 783	2 814 313 000				253 450	2 624 475 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применил сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. Т. к. в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки (НДС не облагается) составляет:

2 624 475 000 (Два миллиарда шестьсот двадцать четыре миллиона четыреста семьдесят пять тысяч) руб.

Согласование результатов и расчет величины справедливой стоимости объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой стоимости имущественных прав на квартиры

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб., НДС не облагается	Удельный вес подхода, в долях	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., НДС не облагается
1	Стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода	2 624 475 000	1,0	2 624 475 000
Справедливая стоимость оцениваемого объекта (НДС не облагается)				2 624 475 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО №№I-VI, утвержденных приказом №200 Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.12.2015 г. №217н.
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



С. С. Окунев

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН от 03.11.2016 г.;
- копия положительных заключений повторных негосударственных экспертиз б/н от 10.09.2020 г. и от 23.11.2020 г.;
- копия проектной декларации №78-001025 от 15.05.2018 г. (в редакции от 05.05.2023 г.);
- копия заключения №72/2017 о соответствии застройщика и проектной декларации от 16.10.2017 г.;
- копия разрешения на строительство №78-013-0362.1-2016 от 13.01.2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы города Санкт-Петербурга, сроком до 26.12.2022 г.;
- информацию и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО №IV)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО №V)" от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО №VI)" от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков ("СМАО").

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.cbonds.ru
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- www.ners.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Генеральный директор

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

А.И. Вясева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



г. Москва, Россия

«30» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/500020/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/500020/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО Центр»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

ДЛЯ ДОКУМЕНТАЦИИ

08305/776

М.П.

Заместитель генерального

директора, директор по розничному

страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 (75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 марта 2023 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Сулова С. В.



☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

Десятое декабря две тысячи двадцать второго года
город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданку Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

 **П. Ф. Серегин**

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru



www.neoconsult.ru
г. Москва, Новинский бульвар, 31

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Окунев Сергей Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер	3956
дата включения в реестр	08 февраля 2019

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

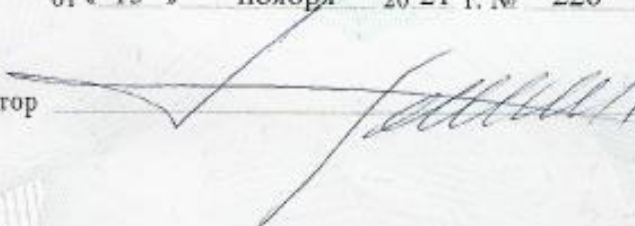
№ 031660-1 « 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»выдан **Окуневу Сергею Сергеевичу**на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор


А.С. БункинКвалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » ноября 20 24 г.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000001/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения 08305/776/0000001/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000001/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **оценщик Окунев Сергей Сергеевич**
Местонахождение: 140106, Московская обл., гор. Раменское, ул. Гурьева, д. 11,
кв. 43
ИНН 504013895871

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Полис № 08305/776/0000001/21-01

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б +8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный), 114951, ЗПИФН «Нева Хаус», Ленинский Бундл, Россия СЧД № 2299 от 23.01.2017 г.



Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза: не установлена.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» января 2021 г. и действует до «31» декабря 2024 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/ Орлов Д. А. /

Страхователь:



/ Окунев С. С. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис № 08305/776/0000001/21-01

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



№ 5941 от 30.12.2022

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Акционерного общества «НЭО Центр»** о том, что **Окунев Сергей Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 08.02.2019 за регистрационным № 3956.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
031660 -1	15.11.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	15.11.2021- 15.11.2024	-	-
015750 -1	23.11.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	23.11.2018- 23.11.2021	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «30» декабря 2022.

Дата составления выписки «30» декабря 2022.

Генеральный директор СМАО



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹⁰⁰.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰¹.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹⁰².

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций¹⁰³.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

¹⁰⁰ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰¹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰² п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰³ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹⁰⁴.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки¹⁰⁵, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁰⁶

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁰⁷.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁰⁸.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹⁰⁹.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹¹⁰.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹¹¹.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹¹² Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹¹³

¹⁰⁴ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁵ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁶ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁷ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁸ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁰⁹ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹¹⁰ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹¹¹ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹² п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹³ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁴.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹¹⁵.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁶.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату¹¹⁷.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже¹¹⁸.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска¹¹⁹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹²⁰.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹²¹

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),

¹¹⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹¹⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹¹⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹¹⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹¹⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹²¹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от

невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
 - МСО 101 "Задание на оценку";
 - МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
 - МСО 103 "Составление отчета";
 - МСО 104 "Виды стоимости";
 - МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
 - МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
 - МСО 210 "Нематериальные активы";
 - МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
 - МСО 230 "Запасы";

- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹²².

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹²³.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹²⁴.

Основные средства¹²⁵ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹²⁶.

¹²² IFRS 1, п. 3.

¹²³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹²⁴ IAS 38, п. 8.

¹²⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

Балансовая стоимость¹²⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹²⁸ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹²⁹.

Инвестиционное имущество¹³⁰ – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹³¹.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹³².

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹³³.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³⁴.

¹²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹³² IAS 1, п. 7.

¹³³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹³⁵

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹³⁶

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹³⁷

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹³⁸.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

¹³⁵ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁶ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁷ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹³⁹.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁴⁰.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁴¹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁴²:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁴³:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;

¹³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁴⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁴¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁴⁴:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;

¹⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁴⁵:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁴⁶.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁴⁷.

¹⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁴⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁴⁸.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁴⁹ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹⁵⁰.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные

¹⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁹ Фонд МСФО.

¹⁵⁰ Фонд МСФО.

операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁵¹.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹⁵².

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁵³.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹⁵⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹⁵⁵.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹⁵⁶.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами

¹⁵¹ IFRS 13, п. 2.

¹⁵² IFRS 13, п. 3.

¹⁵³ IFRS 13, п. 11.

¹⁵⁴ IFRS 13, п. 15.

¹⁵⁵ IFRS 13, п. 16.

¹⁵⁶ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁵⁷.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁵⁸

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁵⁹.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

¹⁵⁷ IFRS 13, п. 32.

¹⁵⁸ IFRS 13, п. 38.

¹⁵⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁶⁰

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹⁶¹.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹⁶².

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

¹⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁶² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁶³.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁶⁴:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹⁶⁵:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

¹⁶³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁶⁶:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁶⁷.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

¹⁶⁶ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁶⁷ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁶⁸.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

¹⁶⁸ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;

- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки¹⁶⁹.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."¹⁷⁰.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"¹⁷¹.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁷².

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления¹⁷³.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁷⁴:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

¹⁷⁴ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

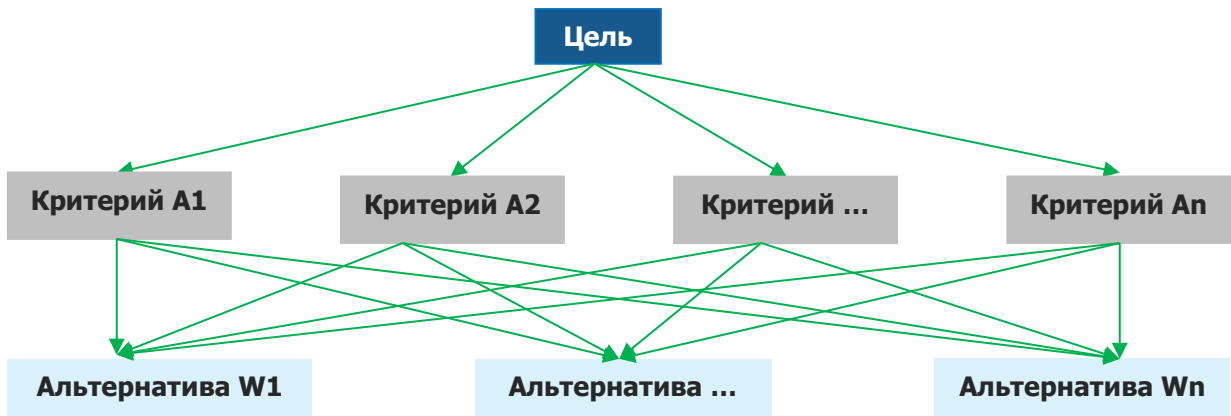
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы	
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...	1	

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

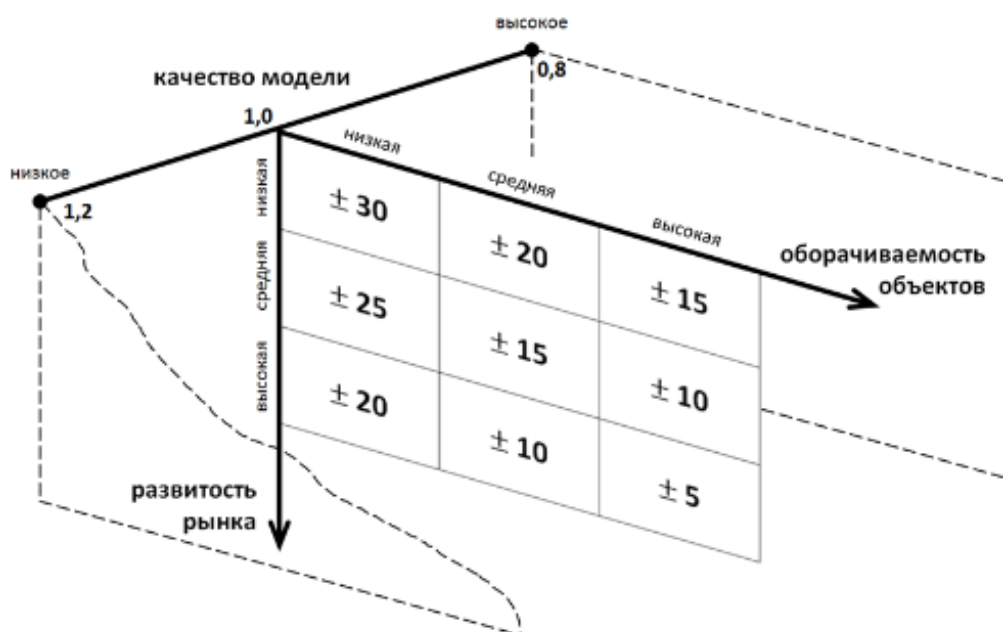
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться, итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁷⁵ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁶



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁷⁵ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁶ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 3. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C_{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

комитет по градостр. и арх.

№ 210-3-1179/18
от 03.10.2016



029567

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.10.2016

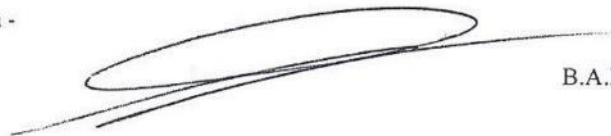
№ 210-1179

Об утверждении градостроительного плана
№ RU78115000-25406 земельного участка
по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский
проспект, дом 9, литера В.

На основании статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78115000-25406 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, кадастровый номер 78:07:0003189:352.
2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.
3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».
4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга



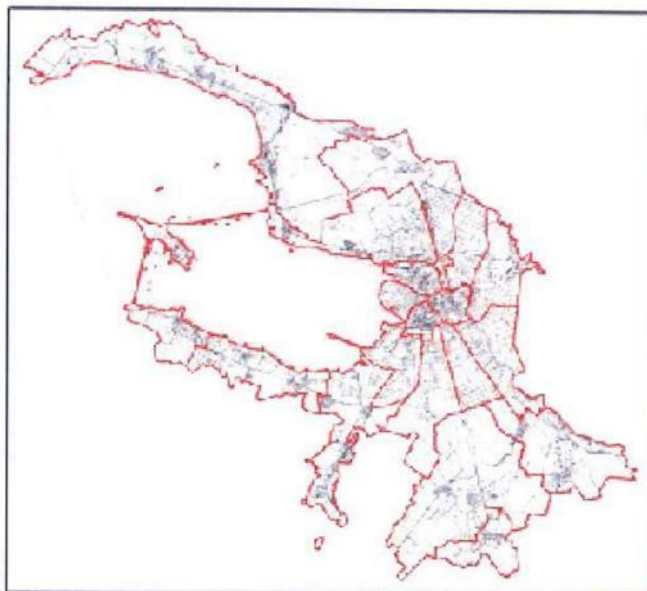
В.А.Григорьев

1.179

RU78115000-25406

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Петровский проспект, дом 9, литера В
78:07:0003189:352



Санкт-Петербург
2016

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78115000-25406

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
**ООО "ТРИНФИКО Пропети Менеджмент", 129090, Москва, Ботанический
переулок, д. 5 (Вх. канц. № 60077 от 30.09.2016)**

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

Петровский проспект, дом 9, литера В

Кадастровый номер земельного участка:

78:07:0003189:352

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка:

25846 кв. м

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на
земельном участке:

**определяется согласно требованиям, установленным градостроительным
регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в
границах зон охраны объектов культурного наследия**

План подготовлен:

**Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев**

М.П.

03.10.2026

(дата)

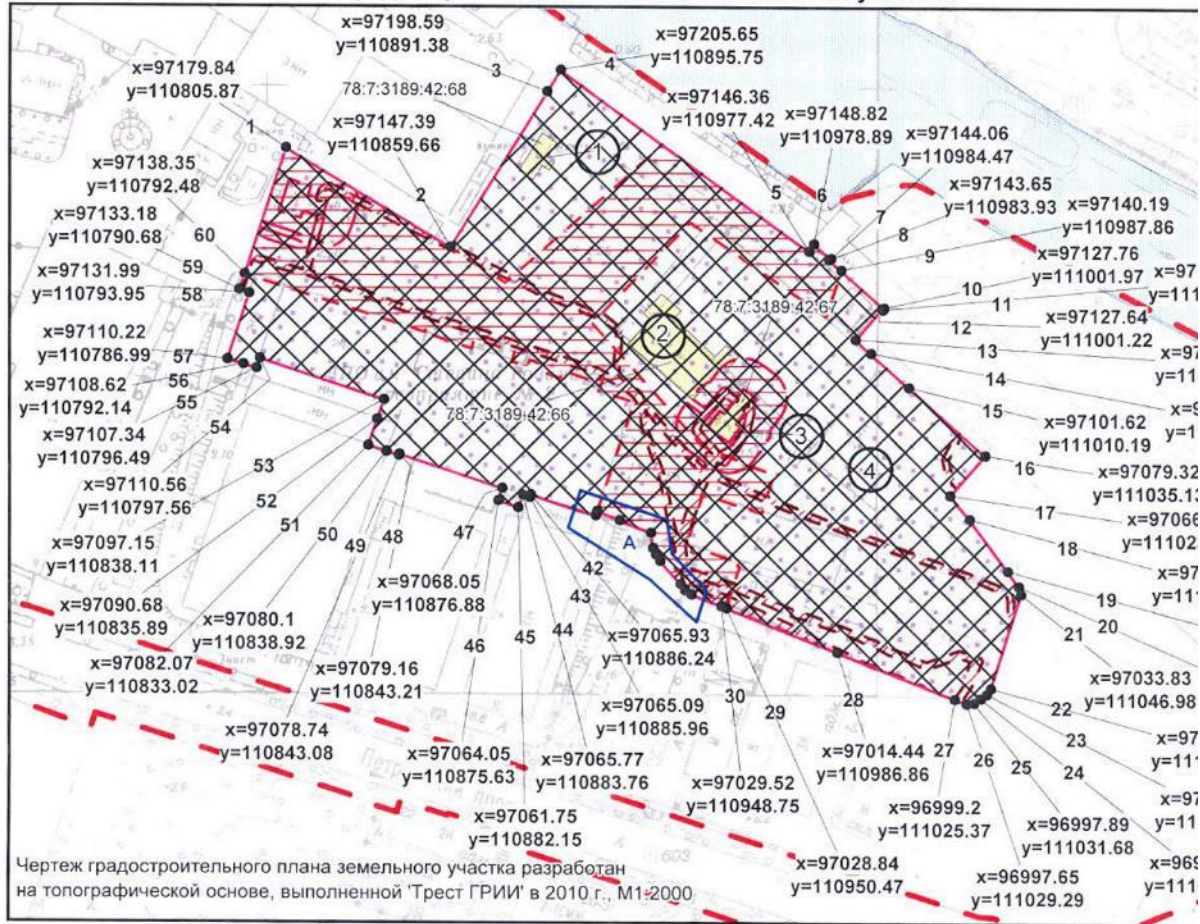


(подпись)

В.А.Григорьев

(расшифровка подписи)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

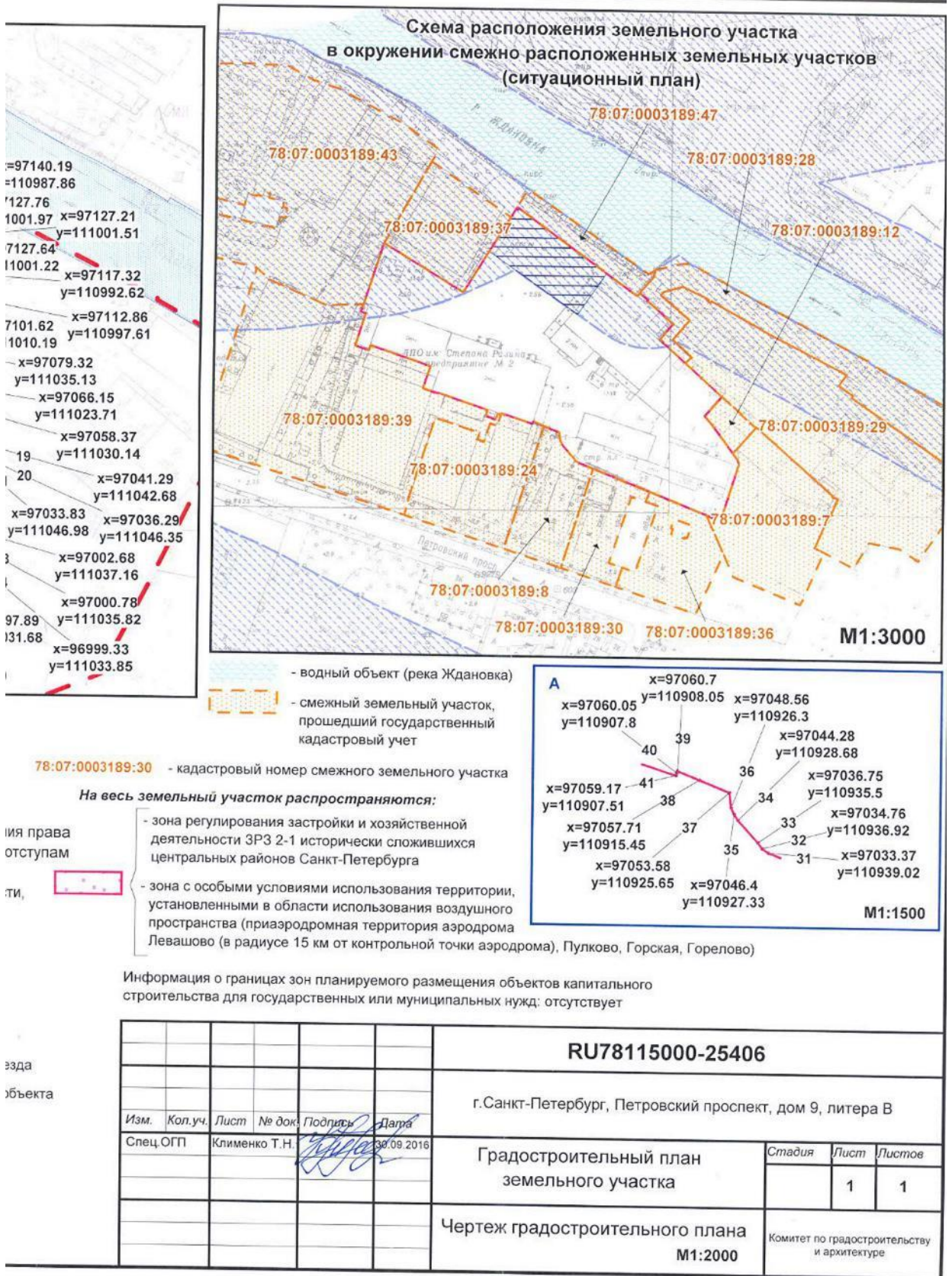


Условные обозначения:

- земельный участок 78:07:0003189:352 Площадь земельного участка S = 25846 кв. м
- объект капитального строительства в границах участка 78:07:0003189:352
- 78:7:3189:42:67 - кадастровый номер объекта капитального строительства Н
- места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии обеспечения права прохода и проезда или снятия данного обременения и при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка и требований режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга
- красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264
- элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры (водная система): р. Ждановка
- Зоны с особым режимом использования:**
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
- право прохода и проезда
- водоохранная зона водного объекта
- прибрежная защитная полоса водного объекта

В соответствии со сведениями филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу от 16.09.2016:

- 1) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:99, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера Д, снят с кадастрового учета 24.12.2014
- 2) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:107, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера Т, снят с кадастрового учета 26.12.2014
- 3) здание с кадастровым номером 78:07:0003189:98, год ввода в эксплуатацию 1911, количество этажей 2, адрес: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, снят с кадастрового учета 24.12.2014



2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт - Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"(с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

ТЗЖДЗ - зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)(*) (**)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*) (**)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения(*) (**)
11200	Для размещения религиозных объектов(*) (**)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей(*)
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб(**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли(*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания(*) (**)
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных(*) (**)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)(*)
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(**)
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов(*) (**)
11600	Для размещения объектов страхования(*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*) (**)
11800	Для размещения гостиниц(*) (**)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)(*) (**)

12400	Для размещения объектов связи(*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров(*) (**)
<i>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</i>	
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования(*) (**)
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи(**)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)(*) (**)
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения(*) (**)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11400	Для размещения объектов науки(*) (**)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)(*) (**)
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</i>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
11030	Для размещения спортивных клубов

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга порядке
------	--

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

N	4	многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
(согласно чертежу)		(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону: минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кadaстровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
78:07:0003:189:352	-	-	- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений (~1132); - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи (1764); - водоохранная зона водного объекта (6549); - право прохода и проезда (8006); - прибрежная защитная полоса водного объекта (2587); - зона охраны объектов культурного наследия (25846); - зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (25846).	отсутствуют	25846	4	-	-	-

2.2.2. Предельное количество этажей не устанавливается, предельная высота зданий, строений, сооружений 28/33 м (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов)

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов).

Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: не устанавливается

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Не устанавливаются

2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется; заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются)

Заполнение не требуется

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства:

N 1, здание (автовесовая), год постройки - 1970,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:42:68.
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 25.11.2010,
(дата)

филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

N 2, здание (столовая), год постройки - 1969,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:42:66.
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 25.11.2010,
(дата)

филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

N 3 , здание (трансформаторная подстанция № 1),
год постройки - 1976
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 78:7:3189:42:67.
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен 07.04.2005
(дата)
филиал ГУ "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района
(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Объектов культурного наследия не имеется

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отсутствует

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Информация отсутствует.

Документы (копии), информация о которых содержится в разделе 5 градостроительного плана, являются Приложением к градостроительному плану земельного участка. При отсутствии информации на дату выдачи градостроительного плана Приложение не оформляется.

6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Отсутствует

7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с

красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;
для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров;
для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону.

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 9 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов определяется в соответствии с режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка, - V.

8) Минимальная доля озелененных территорий земельных участков:
минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;

Минимальная доля озелененной территории земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;

Минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.
При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и(или) реконструируемом на земельном участке.

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Законом, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями статьи 11 главы 1 Приложения 3 к Закону и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

для прочих - на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону.

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону.

12) Максимальная высота ограждений земельного участка жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону.

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельного участка жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-1 (далее ЗРЗ 2).

Режим использования земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

Режим использования земель ЗРЗ 2:

1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий*, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2;
- в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

(*). Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон

охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

2. На территории ЗРЗ 2 допускаются:

- а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений:
 - изменение высоты дворовых корпусов;
 - устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;
 - перекрытие дворовых пространств;
 - локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- г) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;
- е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- з) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями.

3. На территории ЗРЗ 2 устанавливаются ограничения по высоте в соответствии со схемой приложения 2 к режимам использования земель, в том числе:

- а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, высотой не более 28 м до карниза и 33 м до конька;
- б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- в) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театрально-концертных зданий в соответствии с технологическими требованиями и при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

1. Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:
 - а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части, - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;
 - б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) - не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) - не более 30 м.
2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:
 - а) линия застройки - на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками;
 - б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) - не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) - не более 30 м.
3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:
 - а) сохранение существующих зеленых насаждений;
 - б) применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька, с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале - не менее 50%.
4. Петровский остров:
 - а) сохранение существующих зеленых насаждений;
 - б) применение рассредоточенной застройки, процент зеленых насаждений в квартале - не менее 50%.

В соответствии с п. 4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

Значения параметров, установленные режимом использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

В соответствии с Законом в непосредственной близости от земельного участка расположены следующие элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры (водная система):

р. Ждановка.

Охраняются открытые акватории в пределах береговой линии.

В соответствии с п.5 статьи 1 главы 1 Приложения 3 к Закону:

1. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Режимы использования земель не применяются к правоотношениям по строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, выданных до вступления их в силу, а также на основании утвержденной документации по планировке территории в части, не противоречащей настоящим режимам использования земель.

На территорию, в состав которой входит данный земельный участок, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264 "Об утверждении проекта планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р. М. Невки, береговой линией р. Ждановки, береговой линией р. М. Невы, в Петроградском районе", утвержден проект планировки территории, согласно которому земельный участок расположен в квартале 2.

Комитетом по градостроительству и архитектуре 29.12.2014 по территории Петровского острова согласована Концепция комплексного градостроительного развития территории «Петровского острова».

Согласно указанной концепции определены места размещения социальных объектов, параметры развития территории кварталов в части функционального назначения и объемов перспективной застройки земельных участков, расположенных в границах квартала.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства от 30.09.2016 №221-3-46634/16.

Пронумеровано и прошито

15 (пятнадцать) листов



Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

1. Общие положения и сведения о заключении повторной экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (сокращенное наименование - ООО «ЦСАС»)

ИНН 7811535641

ОГРН 1127847602937

КПП 781301001

Юридический, почтовый адрес: 197022, Санкт-Петербург, пр. Медиков, д.9, литера Б, пом. 16-Н, каб. 305.

Адрес электронной почты: info@csas-spb.ru.

1.2. Сведения о заявителе

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад»

ИНН 7826090547

ОГРН 1027810227884

КПП 997650001

Юридический, почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

1.3. Основания для проведения повторной экспертизы

Заявление от 27 июля 2020 № 116 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации;

- Договор от 27 июля 2020 № 116/20 на проведение негосударственной экспертизы изменений проектной документации.

1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы

Проведение экологической экспертизы не предусмотрено.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

- Раздел 1 «Пояснительная записка»;

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

-
- Раздел 3 «Архитектурные решения»;
 - Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
 - Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:
 - «Система электроснабжения»;
 - «Система водоснабжения и водоотведения»;
 - «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»;
 - «Сети связи»;
 - «Технологические решения»;
 - Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0164-16;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 01.08.2018 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре № 78-2-1-3-0124-18;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 30.12.2019 регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре 78-2-1-2-0055-19.

1.7. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения повторной экспертизы

Заключения экспертизы в отношении объекта капитального строительства ранее не выдавались.

2. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения повторной экспертизы проектной документации

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес и местоположение

Наименование объекта: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением.

Строительный адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Тип объекта – нелинейный.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка	га	2,5846
Количество зданий	шт.	1
Площадь застройки	м ²	15 197,0
Общая площадь, всего	м ²	74 417,0
в том числе:		
- надземная часть	м ²	54 764,0

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

- подземная часть, в том числе	м ²	19 653,0
- подвал (с подземной встроенной автостоянкой)	м ²	14 193,0
- технический этаж	м ²	5 460,0
Строительный объем всего,	м ³	267 810,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	206 963,0
- подземная часть, в том числе	м ³	60 847,0
- подвал (с подземной встроенной автостоянкой)	м ³	45 188,0
- технический этаж	м ³	15 659,0
Количество машино-мест	шт.	337
Корпус 1		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м ²	3 134,0
Строительный объем	м ³	102 221,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	95 206,0
- подземная часть (технический этаж)	м ³	7 015,0
Общая площадь здания	м ²	27 782,0
в том числе:		
- надземная часть	м ²	25 358,0
- подземная часть (технический этаж)	м ²	2 424,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	19 685,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	19 520,0
Количество квартир, всего:	шт.	176
в том числе:		
- однокомнатные квартиры	шт.	1
- двухкомнатные квартиры	шт.	48
- трехкомнатных квартиры	шт.	117
- четырехкомнатные квартиры	шт.	10
Количество этажей	эт.	10, 11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	8, 9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

Корпус 2		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м ²	4 043,0
Строительный объем	м ³	102 851,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	95 272,0
- подземная часть (технический этаж)	м ³	7 579,0
Общая площадь здания	м ²	27 515,3
в том числе:		
- надземная часть	м ²	24 808,0
- подземная часть (технический этаж)	м ²	2 707,3
Площадь встроенных помещений	м ²	36,9
Площадь ДОУ	м ²	2 080,0
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	17 481,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	17 373,0
Количество квартир, всего:	шт.	154
в том числе:		
- двухкомнатные квартиры	шт.	44
- трехкомнатных квартиры	шт.	68
- четырехкомнатные квартиры	шт.	25
- пятикомнатных квартиры	шт.	17
Количество этажей	эт.	11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	6
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70
Корпус 3		
Площадь застройки в границах 1-го этажа	м ²	621,0
Строительный объем	м ³	17 550,0
в том числе:		
- надземная часть	м ³	16 485,0
- подземная часть (технический этаж)	м ³	1 065,0
Общая площадь здания	м ²	4 926,7
в том числе:		
- надземная часть	м ²	4 598,0
- подземная часть (технический этаж)	м ²	328,7

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	3 391,0
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	3 363,0
Количество квартир, всего:	шт.	42
в том числе:		
- однокомнатные квартиры	шт.	14
- двухкомнатные квартиры	шт.	15
- трехкомнатных квартиры	шт.	8
- четырехкомнатные квартиры	шт.	5
Количество этажей	эт.	11
в т. ч. подземных	эт.	2
Этажность	эт.	9
Количество секций	секц.	1
Максимальная высота здания от планировочной отметки земли до верха парапета плоской кровли	м	32,70

2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

Объект не является сложным.

Объектом негосударственной экспертизы является измененная проектная документация (часть проектной документации), в которую внесены изменения, а также совместимость внесенных изменений с проектной документацией и результатами инженерных изысканий, в отношении которых была ранее проведена экспертиза проектной документации объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В.

2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства)

Собственные средства – ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ». Размер

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

финансирования: 100%.

Финансирование работ по строительству осуществляется без привлечения средств, указанных в ч.2 статьи 8.3 ГрК.

2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

Категория сложности инженерно-геологических условий участка – III (приложение А СП 47.13330.2012, п.7.11 ТСН 50-302-2004), ветровой район – II, снеговой район – III.

2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Генеральная проектная организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Евгений Герасимов и партнеры»

ИНН 7825127258

КПП 783901001

ОГРН 1027809225311

Юридический адрес: 190005, Санкт-Петербург, ул. Егорова, д.18, лит. А, пом. 17-Н.

Фактический адрес: 195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д.19А, пом.11Н.

Выписка от 08.07.2020 № 226-2020 из реестра членов саморегулируемой организации Ассоциация Саморегулируемая организация «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга».

2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования

При подготовке проектной документации не использовалась экономически эффективная проектная документация повторного использования.

2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

- Изменение задания на проектирование, утверждённое Заказчиком в 2020 году;
- Дополнение к изменению задания на проектирование, утвержденное Заказчиком в 2020 году.

2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- Проект планировки территории Петровского о-ва, ограниченной береговой линией р.М.Невки, береговой линией р.Ждановки, береговой линией р.М.Невы, в Петроградском районе, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264;

- Градостроительный план земельного участка № RU78115000-25406, утверждённый распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 210-1179, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003189:352;

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 03.11.2016 № 78-78/031-78/080/017/2016-108/3 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), площадь 25 846 кв. м, адрес объекта: РФ, Санкт-Петербург, Петровский проспект, д.9, лит. В, кадастровый номер объекта 78:07:0003189:352.

2.9. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия служб и ведомств города на подключение к

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

инженерным сетям (условия подключения или существующие договора на подключение), остаются без изменений.

2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом

Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0003189:352.

2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку изменений в проектную документацию

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад»

ИНН 7826090547

ОГРН 1027810227884

КПП 997650001

Юридический, почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 36, лит. Б, пом. 29Н (310).

3. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

3.1.1. Состав проектной документации указывается отдельно по каждому разделу проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения повторной экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
РАЗДЕЛ 1. Пояснительная записка			
1	ОП-5/2016-ПЗ	Пояснительная записка	Изм.2
РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации земельного участка			
2	ОП-5/2016-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
РАЗДЕЛ 3. Архитектурные решения			
3.1	ОП-5/2016-АР1	Часть 1. Архитектурные решения. Пояснительная записка. Графические материалы.	Изм.2

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

3.2	ОП-5/2016-АР2	Часть 2. Расчет КЕО и инсоляции проектируемого комплекса и окружающей застройки	
3.3	ОП-5/2016-АР3	Часть 3. Архитектурно-строительная акустика, расчеты шумового воздействия.	
РАЗДЕЛ 4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения			
4.1	ОП-5/2016-КР1.1	Книга 1. Конструкции железобетонные. Пояснительная записка.	Изм.3
4.2	ОП-5/2016-КР1.2	Книга 2. Конструкции железобетонные. Чертежи	Изм.3
РАЗДЕЛ 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.			
Подраздел 5.1. Система электроснабжения.			
5.1.1.1	ОП-5/2016-ИОС1.1.1	Часть 1. Книга 1. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	
5.1.1.2	ОП-5/2016-ИОС1.1.2	Часть 1. Книга 2. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	
5.1.1.3	ОП-5/2016-ИОС1.1.3	Часть 1. Книга 3. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	Изм.2
5.1.1.4	ОП-5/2016-ИОС1.1.4	Часть 1. Книга 4. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 3	
5.1.1.5	ОП-5/2016-ИОС1.1.5	Часть 1. Книга 5. Силовое электрооборудование и внутреннее освещение. Молниезащита и заземление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 4	
5.1.2	ОП-5/2016-ИОС1.2	Часть 2. Внутриплощадочные сети электроснабжения 0,4 кВ. Наружное освещение.	
Подраздел 5.2. Система водоснабжения.			

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

5.2.1.1	ОП-5/2016-ИОС2.1.1	Часть 1. Книга 1. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	
5.2.1.2	ОП-5/2016-ИОС2.1.2	Часть 1. Книга 2. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	Изм.2
5.2.1.3	ОП-5/2016-ИОС2.1.3	Часть 1. Книга 3. Внутренние сети. Хозяйственно-питьевое водоснабжение. Горячее водоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	Изм.2
5.2.2	ОП-5/2016-ИОС2.2	Часть 2. Наружные (внутриплощадочные) сети водоснабжения	
Подраздел 5.3. Система водоотведения.			
5.3.1.1	ОП-5/2016-ИОС3.1.1	Часть 1. Книга 1. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	
5.3.1.2	ОП-5/2016-ИОС3.1.2	Часть 1. Книга 2. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	Изм.2
5.3.1.3	ОП-5/2016-ИОС3.1.3	Часть 1. Книга 3. Внутренние сети хозяйственно-бытовой, производственной и дождевой канализации. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	
5.3.2.	ОП-5/2016-ИОС3.2	Часть 2. Наружные (внутриплощадочные) сети водоотведения.	
Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Индивидуальные тепловые пункты. Тепловые сети.			
5.4.1.1	ОП-5/2016-ИОС4.1.1	Часть 1. Книга 1. Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, автостоянка. Текстовая часть	Изм.2

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

5.4.1.2	ОП-5/2016-ИОС4.1.2	Часть 1. Книга 2. Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	
5.4.1.3	ОП-5/2016-ИОС4.1.3	Часть 1. Книга 3. Отопление и теплоснабжение. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	
5.4.2.1	ОП-5/2016-ИОС4.2.1	Часть 2. Книга 1. Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Текстовая часть	Изм.2
5.4.2.2	ОП-5/2016-ИОС4.2.2	Часть 2. Книга 2. Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 1	Изм.2
5.4.2.3	ОП-5/2016-ИОС4.2.3	Часть 2. Книга 3. Вентиляция и дымоудаление. Корпус 1, 2, 3, подземная автостоянка. Графическая часть 2	Изм.2
5.4.3	ОП-5/2016-ИОС4.3	Часть 3. Индивидуальные тепловые пункты. ИТП №1 (корпус 1, жилая часть). ИТП №2 (корпус 1, жилая часть). ИТП №3 (подземная автостоянка). ИТП №4 (подземная автостоянка). ИТП №5 (корпус 2, жилая часть). ИТП №6 (корпус 2, жилая часть). ИТП №7 (корпус 2, ДОУ). ИТП №8 (корпус 3, жилая часть).	
Подраздел 5.5. Сети связи			
5.5.1.1	ОП-5/2016-ИОС5.1.1	Часть 1. Книга 1. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 1	
5.5.1.2	ОП-5/2016-ИОС5.1.2	Часть 1. Книга 2. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 2	
5.5.1.3	ОП-5/2016-ИОС5.1.3	Часть 1. Книга 3. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного радиовещания. Корпус 3	
5.5.1.4	ОП-5/2016-ИОС5.1.4	Часть 1. Книга 4. Система телефонной связи. Система кабельного телевидения. Система проводного	Изм.2

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		радиовещания. Система часофикации. Корпус 2. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	
5.5.2.1	ОП-5/2016-ИОС5.2.1	Часть 2. Книга 1. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях на объекте и присоединение его к РАСЦО	
5.5.2.2	ОП-5/2016-ИОС5.2.2	Часть 2. Книга 2. Специализированный комплекс технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях в дошкольном образовательном учреждении (ДОУ) и присоединение его к РАСЦО	Изм.2
5.5.3.1	ОП-5/2016-ИОС5.3.1	Часть 3. Книга 1. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 1	
5.5.3.2	ОП-5/2016-ИОС5.3.2	Часть 3. Книга 2. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 2	
5.5.3.3	ОП-5/2016-ИОС5.3.3	Часть 3. Книга 3. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Корпус 3	
5.5.3.4	ОП-5/2016-ИОС5.3.4	Часть 3. Книга 4. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Автостоянка	
5.5.3.5	ОП-5/2016-ИОС5.3.5	Часть 3. Книга 5. Система контроля и управления доступом. Система охранного видеонаблюдения. Система охранной сигнализации. Корпус 2. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	Изм.2
5.5.4	ОП-5/2016-ИОС5.4	Часть 4. Система газоанализации в автостоянке	
5.5.5.1	ОП-5/2016-ИОС5.5.1	Часть 5. Книга 1. Система автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки	
5.5.5.2	ОП-5/2016-ИОС5.5.2	Часть 5. Книга 2. Система автоматизации инженерных систем дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)	
5.5.6.1	ОП-5/2016-ИОС5.6.1	Часть 6. Книга 1. Система диспетчеризации инженерных систем	

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		многоквартирного жилого дома, подземной автостоянки	
5.5.6.2	ОП-5/2016-ИОС5.6.2	Часть 6. Книга 2. Система диспетчеризации инженерных систем дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)	Изм.2
5.5.7	ОП-5/2016-ИОС5.7	Часть 7. Наружные (внутриплощадочные) сети связи	
5.5.8	ОП-5/2016-ИОС5.8	Часть 8. Система локального усиления сигнала сотовой связи стандартов GSM в подземной автостоянке.	
5.5.9	ОП-5/2016-ИОС5.9	Часть 9. Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов многоквартирного жилого дома и подземной автостоянки	
Подраздел 5.6. Технологические решения.			
5.6.1	ОП-5/2016-ИОС6.1	Часть 1. Технологические решения подземной автостоянки	
5.6.2	ОП-5/2016-ИОС6.2	Часть 2. Технологические решения дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)	Изм.2
РАЗДЕЛ 6. Проект организации строительства			
6	ОП-5/2016-ПОС	Проект организации строительства	
РАЗДЕЛ 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства			
7.1	ГП-1/ПОД-2016	Часть 1. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
7.2	ОП-5/2016-ПОД.ООС	Часть 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период сноса (демонтажа)	
РАЗДЕЛ 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.			
8.1	ОП-5/2016-ООС1	Часть 1. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства	
8.2	ОП-5/2016-ООС2	Часть 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации	
РАЗДЕЛ 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.			
9.1	ОП-5/2016-ПБ1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Изм.2
9.2	ОП-5/2016-ПБ2	Часть 2. Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная	Аннул.

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Жилая часть	
9.3	ОП-5/2016-ПБ3	Часть 3. Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Подземная автостоянка	Аннул.
9.4	ОП-5/2016-ПБ4	Часть 4. Система автоматизации противопожарной защиты. Автоматическая пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией. Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	Аннул.
9.5	ОП-5/2016-ПБ5	Часть 5. Автоматические установки пожаротушения. Внутренний противопожарный водопровод. Подземная автостоянка	
9.6	ОП-5/2016-ПБ6	Часть 6. Внутренний противопожарный водопровод. Встроенное дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	
РАЗДЕЛ 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.			
10	ОП-5/2016-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
РАЗДЕЛ 10_1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.			
10.1	ОП-5/2016-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
РАЗДЕЛ 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.			
12.1	ОП-5/2016-БЭО	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12.2	ОП-5/2016-СКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома	

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

12.4	ОП-5/2016-МОС	Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» (Петровский пр., 9, лит.Н), попадающего в зону возможного влияния при строительстве зданий на участке с кадастровым номером 78:07:0003189:352 по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 9, лит. В	
б/н	ТО-ВИ/074-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: Петровский пр., д. 9 лит. А, Петровский пр., д. 9 лит. Н	
б/н	ММИ-74-11-16	Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания по объекту: "Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-пристроенным ДОУ, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003189:352"	
б/н	ММИ-72-10-16	Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям на объекте: «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой, по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский д.9, лит. В (кад. № 78:07:0003189:352)»	
б/н	ТО-ВИ/080-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. К, ул. Ремесленная д. 7 лит. Л	
б/н	ТО-ВИ/081-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Г	
б/н	ТО-ВИ/082-2016	Том I. Техническое заключение по результатам визуально-	

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Ж	
б/н	ТО-ВИ/082-2016	Том II. Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Е1	
б/н	ТО-ВИ/082-2016	Том III. Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. К6	
б/н	ТО-ВИ/083-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. Д	
б/н	ТО-ВИ/084-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7 лит. А	
б/н	ТО-ВИ/085-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 1 лит. В	
б/н	ТО-ВИ/086-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 1, корпус 3, лит. Г	
б/н	ТО-ВИ/101-2016	Техническое заключение по результатам визуально-инструментального обследования зданий расположенных по адресам: ул. Ремесленная, д. 7, лит. И	
б/н	—	Технический отчет о результатах предпроектных испытаний грунтов буронабивными ж/б сваями вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземными автостоянками, встроенно-	

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

		пристроенным дошкольным образовательным учреждением» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский пр., дом 9, лит.В Инв. №9460-А	
б/н	—	Технический отчет о результатах предпроектного испытания грунтов буронабивными ж/б свай вертикальной статической вдавливающей нагрузкой на объекте строительства: «Жилые дома со встроенными помещениями и встроенными автостоянками на территории бывшего завода «Бавария»» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Петровский пр., дом 9, лит.В (участок 5) Инв. №9768	

3.1.2. Описание изменений, внесенных в проектную документацию после проведения предыдущей экспертизы

3.1.2.1. «Архитектурные решения»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектную документацию внесены изменения:

- встроенное ДОУ проектируется коммерческим/арендопригодным; внесено уточнение в графическую часть раздела «Архитектурные решения» на поэтажных планах встроенных помещений ДОУ: сантехнические приборы, технологическое монтируемое и не монтируемое оборудование показаны условно, установка сантехнических приборов, технологического монтируемого и не монтируемого оборудования осуществляется собственником или арендатором встроенных помещений ДОУ за собственные средства после ввода объекта в эксплуатацию.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

3.1.2.2. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»

Повторным рассмотрением проектной документации «Изменение проектной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 9, лит. В.» предусмотрено изменение решений по устройству котлована.

Остальные конструктивные решения остаются без изменений (положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ЦСАС» № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016 г, №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 г и №78-2-1-2-0055-19 от 30.12.2019 г.).

В соответствие с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: СПб, Петровский пр, д.9 лит. Н («Солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» - объект культурного наследия регионального значения) - категория технического состояния – 3. В соответствие с техническими заключениями, выполненными ООО "Строй-Эксперт" в 2016 году, в зону риска попадают: СПб, Ремесленная ул., д.1 корп. 3 лит. Г, СПб, Ремесленная ул., д.1 лит. В, СПб, Ремесленная ул., д.7, лит. Д, Е, Ж, Г, К, Л и корпус 6, корп. 11 - категория технического состояния – не ниже 3.

Проектной документацией уточнена схема откопки котлована и откорректированы решения по шпунтовому ограждению.

- Откорректировано плановое положение шпунта;
- Частично исключены наклонные распорки шпунтового ограждения котлована, частично изменено сечение обвязочной балки. Измененная обвязочная балка запроектирована из одиночного двутавра 50Ш1 (сталь С345);
- Частично наклонные распорки заменены на угловые распорки из прямошовных труб сечением 1020х10 (сталь Ст20).
- Частично изменено сечение угловых распорок из труб 720х10 на трубы

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

1020x10 (сталь Ст20). Исключены связи из труб 530x10;

- Сечение всех распорок из труб 530x10 заменено на трубы 720x10.
- Изменена схема откопки котлована, частично исключены грунтовые бермы; частично добавлены разгрузочные траншеи.
- Изменено плановое положение грунтовых анкеров. Угол наклона и количество грунтовых анкеров не изменились;
- Частично исключены подкосы монолитных стен из прямошовных труб 140x5.

Ожидаемая дополнительная осадка объекта культурного наследия – не более 5 мм, дополнительные осадки зданий окружающей застройки по данным геотехнического обоснования (ООО «Евгений Герасимов и партнеры») меньше предельно допустимых значений.

Проектной документацией предусмотрена организация мониторинга за техническим состоянием и деформациями строящегося здания и зданиями окружающей застройки.

3.1.2.3. Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Подраздел «Система электроснабжения»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование в подразделе «Система электроснабжения», исключены решения по электроснабжению встроенного ДОУ.

Проектные решения по электроснабжению ДОУ разрабатываются собственником/арендатором с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

Подраздел «Водоснабжение и водоотведение»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в проектной документации по разделам «Система водоснабжения» и «Система водоотведения» исключены решения по системам водоснабжения и водоотведения встроенного ДОУ. Проектные решения по системам водоснабжения и водоотведения ДОУ разрабатываются собственником/арендатором с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер № 78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 и регистрационный номер № 78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016.

Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

В соответствии с изменением к заданию проектирование в проектную документацию, получившую положительные заключения, в подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» внесены изменения.

Отредактированы проектные решения систем отопления и вентиляции. Изменения в принципиальные решения не вносились.

Предусмотрен запас электрической мощности для возможности подключения воздушно-тепловых завес на входе в помещение грузозачной ДОУ.

В серверной предусмотрена возможность установки внутренних блоков сплит-систем кондиционирования. Установка наружных блоков

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

предусмотрена на техническом этаже.

Разрешенный тип хладагента - R410A, R407A, R134A, R744. Трубы холодоснабжения - медные по ГОСТ 617-2006. Отвод конденсата предполагается из полипропиленовых труб в систему канализации через гидрозатвор.

Для ДОУ предусмотрены места для установки вентиляционного оборудования. Оборудование монтируется собственником или арендатором встроенных помещений ДОУ.

Размещение основного вентиляционного оборудования для помещений ДОУ предусмотрено в венткамере. В местах пересечения воздуховодами ограждающих строительных конструкций с нормируемыми пределами огнестойкости предусмотрена установка противопожарных нормально открытых клапанов.

Воздуховоды предусмотрены в противопожарной изоляции с пределом огнестойкости EI60 при прокладке в пределах обслуживаемого пожарного отсека и с пределом огнестойкости EI150 при прокладке за пределами обслуживаемого пожарного отсека. Воздуховоды систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной тонколистовой стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности В.

На воздуховодах общеобменной вентиляции предусмотрена установка воздушных клапанов для исключения проникновения уличного воздуха.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» регистрационный номер № 78-2-1-3-0164-16 от 28 ноября 2016 г., регистрационный номер № 78-2-1-3-0124-18 от 01 августа 2018 г.

Подраздел «Сети связи»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование в подразделе «Сети связи», исключены решения по организации сетей связи встроенного ДОУ.

Проектные решения по организации сетей связи встроенного ДОУ

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

разрабатываются собственником/арендатором с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

Подраздел «Технологические решения»

В соответствии с изменением к заданию на проектирование, в подраздел «Технологические решения» внесены изменения:

- встроенное ДОУ проектируется коммерческим/арендопригодным; планировочные и технологические решения ДОУ определяются собственником/арендатором данного помещения после ввода объекта в эксплуатацию, за исключением отопляемых полов; проектные решения разрабатываются с учетом требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований пожарной безопасности и законодательства Российской Федерации и согласовываются в установленном законом РФ порядке;

- внесено уточнение в графическую часть раздела «Технологические решения» на поэтажных планах встроенных помещений ДОУ: сантехнические приборы, технологическое монтируемое и не монтируемое оборудование показаны условно, установка сантехнических приборов, технологического монтируемого и не монтируемого оборудования осуществляется собственником или арендатором встроенных помещений ДОУ за собственные средства после ввода объекта в эксплуатацию.

Все остальные решения, не описанные в данном заключении, изложены

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

в положительных заключениях ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» от 28.11.2016г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0164-16 и от 01.08.2018 г. регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре №78-2-1-3-0124-18.

3.1.2.4. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

Проектная документация (корректировка в соответствии с «Изменениями к заданию на проектирование») на строительство выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ, положительными заключениями ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г., регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2018 г.) и требованиями нормативных документов по пожарной безопасности на момент проектирования.

Предусмотрена противодымная защита Объекта (в том числе и ДОО) (положительное заключение ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016) «Система вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре предусматривается: согласно п.7.2. СП 7.13130.2013 – из коридоров ДОО длиной более 15 м без естественного проветривания при пожаре, выполненного по п. 8.5 СП 7.13130.2013». Схема организации работы систем противодымной вентиляции не менялась. Предусмотрены тип приводов противопожарных клапанов, а также исполнительные механизмы приводов противопожарных клапанов и обратных клапанов противодымной вентиляции ДОО, с сохранением заданного положения заслонки клапана при отключении электропитания привода клапана, с автоматическим (по сигналу «Пожар» от АУПС) и дистанционным управлением. Дистанционный запуск исполнительных механизмов и устройств противодымной вентиляции (приточных и вытяжных систем противодымной вентиляции) и

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

дистанционное управление элементами оборудования противодымной вентиляции с пульта дежурной смены пожарного поста и от кнопок, установленных у эвакуационных выходов или в пожарных шкафах, что соответствует требованиям п. 7.20 СП 7.13130.2013.

Пожарный пост Объекта расположен в корпусе 2 на 1-м этаже в помещении Д.7 в котором предусмотрена установка охранно-пожарного пульта контроля и управления С2000М с блоком управления и индикации С2000БКИ, которые по RS-485 объединены с оборудованием систем противопожарной защиты ДОУ. Автоматическое информирование дежурного персонала пожарного поста о возникновении неисправности линий связи между отдельными техническими средствами, входящими в состав АУПС ДОУ выполняется через вышеуказанные блоки/пульта управления, что обеспечивает выполнение требований части 5 ст. 83 Технического регламента №123-ФЗ. Решения по АУПС и СОУЭ 2-го типа ДОУ без изменений и соответствуют положительному заключению ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016).

АУПС ДОУ обеспечивают подачу светового и звукового сигналов о возникновении пожара на приемно-контрольное устройство в помещении пожарного поста с дублированием сигнала «Пожар» на пульт подразделения пожарной охраны без участия работников объекта и (или) транслирующей этот сигнал организации, что соответствует требованиям части 7 ст. 83 Технического регламента №123-ФЗ, положительное заключение ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016).

В соответствии с п. 3 и п. 4 «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года №87 текстовая часть содержит сведения в отношении объекта капитального строительства, описание принятых технических и иных

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

решений, пояснения, ссылки на нормативные и (или) технические документы, используемые при подготовке проектной документации, в целях реализации решений которые содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация в которой учитывают особенности строительства и ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию. В «Рабочей документации» будут уточнены условия поставки и установки оборудования АУПС и СОУЭ ДОУ в соответствии с принятой застройщиком организационно-технологической схемой, определяющей последовательность возведения Объекта.

Остальные проектные решения остались без изменений и соответствуют положительными заключениями ООО «ЦСАС» (регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0166-16 от 28.11.2016 г., регистрационный номер заключения в Реестре №78-2-1-3-0124-18 от 01.08.2019 г.).

Внесенные изменения в раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» проектной документации соответствуют требованиям технических регламентов, «Изменениям к заданию на проектирование», национальным стандартам и сводам правил, не затронули решения по другим смежным разделам проектной документации, обеспечивают безопасную эвакуацию людей при пожаре, и нормативный уровень пожарной безопасности Объекта.

3.1.2.5. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения повторной экспертизы

3.2. Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»

Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»

Текстовая часть дополнена сведения о системах кондиционирования.

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.1.1. Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Инженерно-геологические, инженерно-геодезические, инженерно-экологические изыскания.

4.1.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование и требованиям технических регламентов и о совместимости или несовместимости с частью проектной документации и (или) результатам инженерных изысканий, в которые изменения не вносились

Принятые проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию на проектирование, результатам инженерных изысканий.

Изменения, внесенные в проектную документацию, совместимы с проектной документацией в отношении которых была ранее проведена негосударственная экспертиза.

5. Общие выводы

Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением, по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В, **соответствует** установленным требованиям.

6. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение повторной экспертизы

**Заместитель генерального
директора по экспертизе**

Жиленко Юлия
Геннадьевна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-3-3-7988 от 01.02.2017 до 01.02.2022

3.1. Организация экспертизы проектной
документации и (или) результатов инженерных
изысканий
раздел «Пояснительная записка»



Эксперт

Березина Екатерина Александровна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-4-14-13348 от 20.02.2020 до 20.02.2025

14. Системы отопления, вентиляции,
кондиционирования воздуха и холодоснабжения

раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-
технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий,
содержание технологических решений»
подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые
сети»

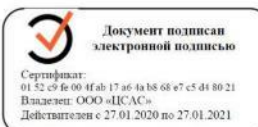


Эксперт

Лукинская Екатерина Витальевна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-63-13-10030 от 06.12.2017 до 06.12.2022

13. Системы водоснабжения и водоотведения
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-
технического обеспечения, перечень инженерно-технических
мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел «Водоснабжение, водоотведение и канализация»



Эксперт

Максимов Михаил Васильевич

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-39-16-12616 от 27.09.2019 до 27.09.2024

16. Системы электроснабжения
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-
технического обеспечения, перечень инженерно-технических
мероприятий, содержание технологических решений»
подраздел «Система электроснабжения»



Эксперт

Максимов Михаил Васильевич

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-49-2-6417 от 22.10.2015 до 22.10.2021

2.3.2. Системы автоматизации, связи и
сигнализации
раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-
технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий,
содержание технологических решений»
подраздел «Сети связи»



Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

Эксперт

Суханова Анна Борисовна

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-12-2-8327 от 17.03.2017 до 17.03.2022

2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные
решения
раздел «Объемно-планировочные и архитектурные решения»



Эксперт

Шарацкий Виктор Алексеевич

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-60-10-9932 от 07.11.2017 до 07.11.2022

10. Пожарная безопасность
раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»



Эксперт

Швалова Людмила
Владимирович

Квалификационный аттестат
№ МС-Э-2-2-7979 от 01.02.2017 до 01.02.2022

2.1.3. Конструктивные решения
раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»



РОСАККРЕДИТАЦИЯ **ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ** 0001319

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611136 (номер свидетельства об аккредитации) № 0001319 (учетный номер бланка)

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (далее и в случае, если вместе) (ИНН и ОГРН юридического лица) и сопровождения» (ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (орган, выдавший свидетельство об аккредитации)

место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 (адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 5 декабря 2017 г. по 5 декабря 2022 г. (вид негосударственной экспертизы, в отношении которого получена аккредитация)

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации М.П. А.Г. Литвак (подпись) (Ф.И.О.)

340-010/0001, Москва, 2015, 4-й издательский № 05-09/001 001-РФ, тел. (495) 724 0442, www.rosakcred.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Дело ООО «ЦСАС» № 116-2020

0001390

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО АККРЕДИТАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

№ RA.RU.611201 (номер свидетельства об аккредитации) № 0001390 (учетный номер (банка))

Настоящим удостоверяется, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения» (полное и в случае, если имеется)
(ООО «ЦСАС») ОГРН 1127847602937 (соединенное наименование в ОГРН (юридического лица))

место нахождения 197022, г. Санкт-Петербург, пр-т Медиков, д. 9, лит. Б, пом. 16-Н, каб. 316 (адрес юридического лица)

аккредитовано (а) на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий

СРОК ДЕЙСТВИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА ОБ АККРЕДИТАЦИИ с 23 марта 2018 г. по 23 марта 2023 г.

Руководитель (заместитель Руководителя) органа по аккредитации  А.Г. Литвак (Ф.И.О.)

М.П.

190-СПИ/РФ, Москва, 2015, с.16 аккредитация № 01-01-00001 ФНС РФ, тел. (495) 726-6742, www.fedns.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр строительного аудита и сопровождения»

Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 г.
в соответствии с ПОС

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
«13» января 2017 г. Т. В. Кулаков

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

«» 20 г.

Действие настоящего разрешения продлено до «» 20 г.

Начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

«» 20 г.

Примечание:
1. Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства застройщик должен направить в Службу государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга уведомление о начале работ.
2. В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан уведомить письменно в Службу государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8-10, 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса.
3. По истечении срока действия разрешения застройщик обязан продлить это в Службу государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, подав заявление не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия разрешения.
4. Обо всех изменениях, внесенных в настоящее разрешение сведений, застройщик обязан уведомить Службу в недельный срок со дня таких изменений.

Правительство Санкт-Петербурга
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Выдано Обществом с ограниченной ответственностью «ТСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Юридический адрес: 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36
Адрес электронной почты: info.denuw@yandex.ru

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
Дата 13 января 2017 г. № 78-013-0362.1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.
В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкция объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкция линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (здания) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дождевым водосборным устройством
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения»

Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016			
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположиться объект капитального строительства	78:07:0003189:352		
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположиться объект капитального строительства	78:07:0003189		
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78115000-25406 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 210-1179		
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264		
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведено работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО «Генерал Герасимов и партнеры», шифр ОП-5/2016, 2016 г.		
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
	Корпус 1			
	Общая площадь (кв. м):	27 782,0	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
	Объем (куб. м):	102 221,0	в том числе подземной части (куб. м):	7 015,0
	Количество этажей (шт.):	10, 11	Высота (м):	32,70
	Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	31 134,0		
	Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 19 685,0 кв. м; количество квартир – 176 шт.; количество машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке – 337 шт.		

Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	Корпус 2		
Общая площадь (кв. м):	27 515,3	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	102 851,0	в том числе подземной части (куб. м):	7 579,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	140
Площадь застройки (кв. м):	4 043,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 17 481,0 кв. м; количество квартир – 154 шт.; площадь встроенных помещений – 36,9 кв. м; площадь дождевого водосборного устройства (ДВУ) – 2 080,0 кв. м.		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	Корпус 3		
Общая площадь (кв. м):	4 926,7	Площадь участка (кв. м):	25 846,0
Объем (куб. м):	17 550,0	в том числе подземной части (куб. м):	1 065,0
Количество этажей (шт.):	11	Высота (м):	32,70
Количество подземных этажей (шт.):	2	Высотность (чел.):	
Площадь застройки (кв. м):	621,0		
Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 3 391,0 кв. м; количество квартир – 42 шт.		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
	Категория (класс):		
	Протяженность:		
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):		
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:		
	Иные показатели:		

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 78-001025 от 05.05.2023

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В

Дата первичного размещения: 15.05.2018

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты (при наличии), фамилии, имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства		
1.1 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Недвижимость-Северо-Запад
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Недвижимость-СЗ
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: 190031
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: город Санкт-Петербург
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: город

	1.2.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	1.2.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	1.2.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Казанская
	1.2.8	Тип здания (сооружения): Дом: 36 ; Литера: Б
	1.2.9	Тип помещений: Помещение: 29Н (310)
1.3 О режиме работы застройщика	1.3.1	Рабочие дни недели: пн,вт,ср,чт,пт
	1.3.2	Рабочее время: с 09:00 по 18:00
1.4 О номере телефона, адресе электронной почты (при наличии) и адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	1.4.1	Номер телефона: +7(812)385-61-50
	1.4.2	Адрес электронной почты: Piskalenko.YF@lsrgroup.ru
	1.4.3	Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://lsr-spb.ru
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (при наличии)	1.5.1	Фамилия: Возиянов
	1.5.2	Имя: Михаил
	1.5.3	Отчество (при наличии): Владимирович

	1.5.4	Наименование должности: Генеральный директор
	1.5.5	Организационно-правовая форма единоличного исполнительного органа (при наличии): Общество с ограниченной ответственностью
	1.5.6	Полное наименование единоличного исполнительного органа без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Недвижимость-Северо-Запад
	1.5.7	Идентификационный номер налогоплательщика единоличного исполнительного органа: 7826090547
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении (при наличии)	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика (при наличии):
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Идентификационный номер налогоплательщика: 7826090547
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: 1027810227884
	2.1.3	Дата регистрации: 20.08.2001
03 Об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика		
3.1 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР

	3.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.4	Процент голосов в высшем органе управления: 99,9985 %
3.2 Об учредителе (участнике) — юридическом лице, являющемся нерезидентом Российской Федерации	3.2.1	Фирменное наименование организации:
	3.2.2	Страна регистрации юридического лица:
	3.2.3	Дата регистрации:
	3.2.4	Регистрационный номер:
	3.2.5	Наименование регистрирующего органа:
	3.2.6	Адрес (место нахождения) в стране регистрации:
	3.2.7	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.2.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.3 Об учредителе (участнике) — физическом лице	3.3.1	Фамилия:
	3.3.2	Имя:
	3.3.3	Отчество (при наличии):
	3.3.4	Гражданство:
	3.3.5	Страна места жительства:
	3.3.6	Процент голосов в высшем органе управления:
	3.3.7	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.3.8	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):

3.4 О физических лицах, которые косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (далее – бенефициарный владелец)	3.4.1	Фамилия: Молчанов
	3.4.2	Имя: Андрей
	3.4.3	Отчество (при наличии): Юрьевич
	3.4.4	Гражданство: Российская Федерация
	3.4.5	Доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика: 67,56 %
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 012-232-332 74
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 780100027119
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми указанное лицо является бенефициарным владельцем: Физическое лицо, которое в конечном счете косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика (бенефициарный владелец)

3.1 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (2) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX

	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (3) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (4) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (5) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):

	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (6) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (7) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (8) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2; 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (9) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (10) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (11) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (12) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX

	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (13) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (14) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (15) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (16) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (17) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (18) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (19) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (20) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (21) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (22) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (23) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (24) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):

	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (25) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (26) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX

	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (27) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (28) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (29) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (30) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (31) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (32) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX

	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (33) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (34) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX

	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.1 (35) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX

3.1.1 (36) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии): XXXX
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): XXXX
	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): XXXX
3.1.1 (37) О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.1.1	Фамилия: XXXX
	3.1.1.2	Имя: XXXX
	3.1.1.3	Отчество (при наличии):
	3.1.1.4	Гражданство: XXXX
	3.1.1.5	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии):

	3.1.1.6	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
	3.1.1.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии):
3.1.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Автотрасса
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838111008
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237800007708
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: DHG Investments LLC
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Футбольный клуб Ленинградец
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4704103786
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1184704007740
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Хотелдевелопмент Оскар-Месстер-Штрассе ГмбХ/Hoteldevelopment Oskar-Messter-Strasse Gn
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Хотелдевелопмент Банхофштрассе 10 ГмбХ Ко.КГ/Hoteldevelopment Bahnhofstrae 10 GmbH Co.KG
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: С и Джи Риэл Истейт Менеджмент ГмбХ SG Real Estate Management GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:

	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: С и Джи Девелопмент Обджект Лейпциг ГмБХ и Ко.КГ SG Development Objekt Leipzig GmbH Co KG
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: СиВЭйтч Тройханд АГ/CWH Treuhand AG
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (9) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЕЙДЖ ДИРЕКТОРС (БВО) ЛИМИТЕД/PAGE DIRECTORS (BVI) Ltd
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (10) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ПЭЙДЖ ДИРЕКТОРС ЛИМИТЕД PAGE DIRECTORS LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (11) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Поссимо Ассошиейтс Инк/Possimo Associates Inc
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (12) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Макс-Йозефс-Хёв Immobilien-унд Проектэнтвicklунгс ГмбХ Max-Josephs-Home Immobilie und Projektentwicklungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (13) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Комсел лимитед Comcele Limited
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (14) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:

	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: КОАЙ ЛИМИТЕД SOEYE LIMITED
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (15) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг Фермгенсфервальтунгс ГмбХ/Clemensaenger-Ring Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (16) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Клемензенгер-Ринг ГмбХ Ко.КГ/Clemensaenger-Ring GmbH Co.KG
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: §
3.1.2 (17) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЖАМИК ЛИМИТЕД
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: §
3.1.2 (18) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Банхофштрассе 10 Фермгенсфервальтунгс ГмбХ/Bahnhofstr.10 Vermögensverwaltungs GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: §

3.1.2 (19) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: АЭРОК Инвестмент Дойчланд ГмБХ AEROC Investment Deutschland GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (20) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: АЭРОК
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (21) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:

	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: АЧНА Холдинг Лимитед/ACHNA HOLDING Ltd
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (22) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Айгнерштрассе Прожектентвиклунгсгеселльшафт мБХ Aignerstrabe Projektentwicklungsgesellschaft mbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (23) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Blue Jasper Shipping Ltd./Блю Джаспер Шиппинг Лтд
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:

	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (24) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЮГ-РИЭЛТ
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2320165904
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1082366000970
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (25) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик "ЛСР.Объект-М"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725549175
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1057748299113
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (26) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Санаторий "Сестрорецкий курорт"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7827003258
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027812402859
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (27) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Перспектива"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670496219
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1206600053769
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (28) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806560931
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197847119953
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1
3.1.2 (29) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. ЛО"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4703175682
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1204700009580
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (30) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725032380
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700155255
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (31) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Ключи"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670494980
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1206600041570
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (32) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик ЛСР.Простор
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838092161
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207800075196
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (33) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Нерудные материалы"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4703124060
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117847458805
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (34) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725020924
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746563970
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (35) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725020931
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746563992
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (36) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670487285
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1196658067374
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (37) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Горки Лейк"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725037170
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207700368402
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (38) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Автовская 31»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7805766802
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1207800074338
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (39) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Смольный Квартал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838345550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1067847265133
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (40) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Специализированный застройщик «ЛСР»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838082999
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1187847328294
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (41) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Международное творческое объединение "АРХПРОЕКТ"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703027979
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739173515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (42) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6672142550
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1026605389667
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (43) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Стройдеталь»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838504263
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1147847135842
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (44) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Недвижимость-М"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7709346940
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027739061844
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (45) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Строительная корпорация Санкт-Петербурга»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7830000666
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027809218425
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (46) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Управляющая компания»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838381332
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1077847380874
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (47) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Научно-производственное объединение "Реконструкция"»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7826668651
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027810256528
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (48) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Строительство - Северо-Запад»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7802862265
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1147847196727
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (49) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Вертикаль»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806489929
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127847604818
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (50) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Строительство-Урал»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 6670345033
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1116670020280
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (51) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР-Строй»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838450579
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1107847344758
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (52) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Стеновые материалы»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4706035757
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1144706000482
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (53) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7803048130
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027809240876
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (54) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Ленинградка 58»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5035026538
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1145035011208
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (55) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Бетон»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7806227507
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1167847131946
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (56) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Каллелово»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4704105230
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1194704010995
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (57) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Ландшафт»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7839427607
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1107847213561
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (58) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Базовые материалы»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4703124060
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1114703005273
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (59) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «Великан – XXI век»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7725131067
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1037739345258
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (60) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «ЛСР. Краны – Северо-Запад»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7802030563
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027801539138
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (61) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Группа ЛСР
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838360491
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847227300
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1

3.1.2 (62) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Цухаузе ауф Цайт Ландсхут ГмбХ Zu Hause auf Zeit Landshut GmbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (63) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: «А Плюс Естейт»
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838359048
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 5067847178746
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (64) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР.Управление недвижимостью"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838095613
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217800110330
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (65) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Прогресс"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725122186
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1237700295403
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (66) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЗИЛ Восток"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725011006
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746328515
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (67) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Горки 10
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7710433795
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027710002363
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (68) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик "Борисовские пруды"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7714983239
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1177746289005
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (69) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР.Сочи"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2366031004
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1212300052689
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (70) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Оникс
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9715361227
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1197746543323
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (71) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЗИЛАРТ Молл
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725055839
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700352594
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (72) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Санаторий "Волна"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2319002937
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1022302834014
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (73) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР.Квартал"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725054786
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700324357
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (74) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЭКЗЕТЕР ИНТЕРНЕЙШНЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7814123519
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1027807593351
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (75) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Акционерное общество
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Пансионат "Кристалл"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 2319009650
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1022302829614
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (76) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Смольный 11"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838095596
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217800110318
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (77) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Смольный 12"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7838095606
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217800110329
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (78) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Специализированный застройщик "ЛСР.Квартал"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725054786
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700324357
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (79) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Приморская"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7702760573
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117746333495
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (80) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "Специализированный застройщик "ЛСР. Объект"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725043463
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700031658
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (81) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Коворкинг
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 9725061328
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1217700462704
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (82) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЛСР.Отельный бизнес
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7843021021
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1227800083290
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (83) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Проектгезельшафт Байерштрассе 79 мбХ Projektgesellschaft Bayerstrabe 79 mbH
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8

3.1.2 (84) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: ЭмЭйчДжи Мюнх Хотелдевелопмент Груп ГмбХ MHG Munich Hotel Development Group Gmb
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (85) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: Georgia HotelDevelopment Group LLC
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика:
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер:
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 8
3.1.2 (86) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.1.2.1	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

	3.1.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: "ЛСР. Энерго"
	3.1.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 4706041951
	3.1.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1214700001130
	3.1.2.5	Основания, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: §
04 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию		
4.1 О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Лидии Зверевой
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой недвижимости (при наличии): ЖК Шуваловский
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом с пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-89-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба Государственного Строительного Надзора и Экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г
4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Лидии Зверевой
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9; Корпус: 1; Строение: 1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): ЖК Шуваловский
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой), две ТП: корпус 405.1; корпус 405.2; корпус 405.3 (автостоянка)
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 12.11.2020
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-69-2020
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: аллея
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Евгения Шварца
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): ЖК Новая Охта
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: 21 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 59.1

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-48-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: аллея
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Евгения Шварца
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): ЖК Новая Охта
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: 21 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 59.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 15.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-48-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 63 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными объектами бытового обслуживания и многоэтажным гаражом (автостоянкой). II, III, IV, V этапы строительства: V этап строительства - корпус 39.4 (многоэтажный гараж)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.11.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-38-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 16; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 14-21 этапы строительства: 19-21 этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-49-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: улица</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 18; Корпус: 1; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 14-21 этапы строительства:19-21 этапы строительства</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-49-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 18; Корпус: 2; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами), 22-27 этап строительства: 22-24 этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-51-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4 ; Корпус: 3 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 22-27 этап строительства: 22-24 этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 18.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-51-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: Г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: Г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: Улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 22-27 этап строительства: 25-27 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 29.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-72-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 22-27 этап строительства: 25-27 этап строительства

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 29.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-72-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Чарушинская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 22; Корпус: 1; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные автостоянки (гаражи 4-5 этапы строительства)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-59-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначения (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 28-34 этап строительства: 28-30 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 29.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-73-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами). 28-34 этап строительства: 28-30 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 29.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-73-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Город</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: дорога</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 10; Корпус: 3; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные автостоянки (гаражи 6-8 этапы строительства</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-60-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10; Корпус: 1; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные автостоянки (гаражи 6-8 этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-60-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: улица
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Дыбенко
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Цивилизация
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка). Участок 17 (по ППТ): 1-й этап строительства (корпус 17.1)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-12-57-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами).22-27 этап строительства:25-27 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.03.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-15-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Город Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Город
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пейзажная
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 4; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянками (гаражами).28-34 этап строительства:28-30 этап строительства

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.03.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-14-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10; Корпус: 2; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой недвижимости (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные автостоянки (гаражи).6-8 этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 21.04.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-21-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 129; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого назначения (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией. 1-6 этапы: 6 этап строительства. Наземная автостоянка. Корпус 12.6
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 16.07.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-35-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (22) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 121 ; Корпус: 1 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого назначения (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией. 1-6 этапы: 1 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 12.1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (23) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 125; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией. 1-6 этапы: 2 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 12.2</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (24) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 127; Корпус: 1; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией. 1-6 этапы: 3 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 12.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 127; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией. 1-6 этапы: 4 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 12.4
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
4.1.4	Вид населенного пункта: г
4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 127; Корпус: 3; Строение: 1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенным многоэтажным гаражом автостоянкой, трансформаторной подстанцией. 1-6 этапы: 5 этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 12.5
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 28.12.2020
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-55-2020
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискарёвский</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 165; Корпус: 1; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: I этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.1</p>

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 107; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: II этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.2
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 109; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: III этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.3</p>

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 111; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: IV этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.4
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 113; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства: V этап строительства. Многоквартирный дом. Корпус 1.5</p>

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция по адресу: Санкт-Петербург, проект "Ручьи", участок 111 (Ручьи-7). I-VI этапы строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.06.2022
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-03-2022
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Космонавтов
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 104; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): ЗВЕЗДНЫЙ ДУЭТ
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом, подземный гараж (автостоянка) по адресу: Санкт-Петербург, проспекта Космонавтов, участок 1, (юго-восточнее пересечения со Свирской ул.)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 03.02.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-06-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:

4.1.4	Вид населенного пункта: г
4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Космонавтов
4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 106 ; Строение: 1
4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): ЗВЕЗДНЫЙ ДУЭТ
4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, подземный гараж по адресу: Санкт-Петербург, проспект Космонавтов, участок 2, (юго-восточнее пересечения со Свирской улицей)
4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 03.02.2021
4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-07-2021
4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ш
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Московское
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 3; Корпус: 5; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: "Гостиница" по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, д.3, лит.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.09.2021

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-11-64-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Петровский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):

	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 11, литера А
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 10.11.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-13-27-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: ул

	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Лидии Зверевой
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями и пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой), две ТП:Корпус 405.1; Корпус 405.2; Корпус 405.3-автостоянка, Здание 405.8-БКТП 2.1, Здание 405.8-БКТП 2.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 12.11.2020
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-69-2020
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: Г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:1 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 3; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:2 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.2</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства.3 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (40) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г

	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства.4 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.4
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: дорога</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 12; Корпус: 2; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Цветной город</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажные гаражи.1-3 этапы строительства.(Участок 326 по ППТ)</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.11.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-44-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (42) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: дорога
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Муринская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12; Корпус: 1; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии): Цветной город
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями,многоэтажные гаражи.1-3 этапы строительства.(Участок 326 по ППТ)
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 25.11.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-44-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (43) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Чёрной реки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Ривьер Нуар
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, ДОО и встроенным подземным гаражом
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-77-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (44) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: переулок
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Красногвардейский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии): Ривьер Нуар
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, ДОО и встроенным подземным гаражом
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 07.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-77-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

<p>4.1 (45) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: набережная</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Черной речки</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 3; Корпус: 2; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии): Ривьер Нуар</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом со встроенными помещениями</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 08.09.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-78-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
4.1 (46) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145; Корпус: 3; Строение: 1

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой недвижимости (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства.корпус 8.1.1 этап строительства
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (47) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург

	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145 ; Корпус: 6 ; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства:2 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 8.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (48) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 145; Корпус: 5; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства:3 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 8.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (49) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: проспект</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Пискаревский</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 145; Корпус: 4; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гараж (автостоянка), трансформаторная подстанция.1-5 этап строительства:4 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 8.4</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 02.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-45-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (50) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:1 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.1
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (51) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г

	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: пр-кт
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:2 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (52) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: пр-кт</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 4; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:3 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.3</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (53) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: проспект
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Северный

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 123; Корпус: 1; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирный дом (дома), гараж (автостоянка), 1-5 этап строительства:4 этап строительства.Многоквартирный дом.Корпус 11.4
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 01.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-07-46-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (54) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г

	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 17; Корпус: 2; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка) V этапы строительства: I этап строительства. Корпус 14.4
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (55) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: набережная</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 1; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка) V этапы строительства:II этап строительства.Корпус 14.1</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (56) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 3; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческого обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка) V этапы строительства: III этап строительства. Корпус 14.2
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
4.1 (57) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: Многоквартирный дом
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г

	4.1.5	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	4.1.6	Элемент улично-дорожной сети: набережная
	4.1.7	Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19; Корпус: 4; Строение: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческой обозначение (при наличии):
	4.1.10	Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка) V этапы строительства.IV этап строительства.Корпус 14.3
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<p>4.1 (58) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию</p>	<p>4.1.1</p>	<p>Вид объекта капитального строительства: Нежилое здание</p>
	<p>4.1.2</p>	<p>Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.3</p>	<p>Район субъекта Российской Федерации:</p>
	<p>4.1.4</p>	<p>Вид населенного пункта: г</p>
	<p>4.1.5</p>	<p>Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург</p>
	<p>4.1.6</p>	<p>Элемент улично-дорожной сети: набережная</p>
	<p>4.1.7</p>	<p>Наименование элемента улично-дорожной сети: Реки Каменки</p>
	<p>4.1.8</p>	<p>Тип здания (сооружения): Дом: 17; Корпус: 1; Строение: 1</p>
	<p>4.1.9</p>	<p>Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение (при наличии):</p>
	<p>4.1.10</p>	<p>Наименование объекта капитального строительства: Многоквартирные дома со встроенными помещениями, многоэтажный гараж (автостоянка) V этапы строительства.V этап строительства.Многоэтажный гараж (автостоянка)</p>

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 30.12.2021
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: 78-15-128-2021
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
05 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства		
5.1 О членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства	5.1.1	Полное наименование саморегулируемой организации, членом которой является застройщик, без указания организационно-правовой формы: Объединение строителей Санкт-Петербурга
	5.1.2	Идентификационный номер налогоплательщика саморегулируемой организации, членом которой является застройщик: 7838029642
	5.1.3	Номер свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: С-003-78-0109-78-260117

	5.1.4	Дата выдачи свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: 26.01.2017
5.2 О членстве застройщика в иных некоммерческих организациях	5.2.1	Полное наименование некоммерческой организации, членом которой является застройщик без указания организационно-правовой формы:
	5.2.2	Идентификационный номер налогоплательщика некоммерческой организации:
	5.2.3	Организационно-правовая форма некоммерческой организации, членом которой является застройщик:
06 О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату		
6.1 О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	6.1.1	Последняя отчетная дата: 31.03.2023
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 4 669 456,00 тыс. руб.
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 22 247 587,00 тыс. руб.
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: 50 816 623,00 тыс. руб.
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, 40; 2018, №53, ст. 8404), а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, №31, ст. 4767; 2022, №1, ст. 45)		

<p>7.1 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"</p>	<p>7.1.1</p>	<p>Соответствие размера уставного (складочного) капитала застройщика требованиям, установленным частью 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ ' участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции от 1 июля 2017 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237), с учетом особенностей, установленных статьей 8 Федерального зако от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139; 2022, N 1, ст. 11): Соответствует</p>
	<p>7.1.2</p>	<p>Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – застройщика: Не проводятся</p>
	<p>7.1.3</p>	<p>Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – застройщика: Отсутствует</p>
	<p>7.1.4</p>	<p>Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика: Отсутствует</p>
	<p>7.1.5</p>	<p>Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лиц застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитально строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремон либо приобретение у юридического лица жилых помещений: Отсутствуют</p>

	7.1.6	<p>Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитально строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений: Отсутствуют</p>
	7.1.7	<p>Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): Отсутствуют</p>
	7.1.8	<p>Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – застройщика: Отсутствует</p>
	7.1.9	<p>Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:</p>

	7.1.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика и иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: Отсутствует
	7.1.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: Не применялись
7.2 О соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 53 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	7.2	Организационно-правовая форма поручителя:
	7.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы поручителя:
	7.2	Идентификационный номер налогоплательщика:
	7.2	Дата договора поручительства:

	7.2	Номер договора поручительства:
	7.2.1	Соответствие размера суммы полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями другой договор поручительства (далее – юридическое лицо – поручитель):
	7.2.2	Наличие либо отсутствие процедуры ликвидации юридического лица – поручителя:
	7.2.3	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица – поручителя:
	7.2.4	Наличие либо отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – поручителя:
	7.2.5	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведений о юридическом лице поручителя (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитально строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:
	7.2.6	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, сведений о юридическом лице – поручителя (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитально строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений:

	7.2.7	Наличие либо отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, сведений о юридическом лице – поручителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица):
	7.2.8	Наличие либо отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, у юридического лица – поручителя:
	7.2.9	Наличие либо отсутствие поданного заявления об обжаловании указанных в пункте 7.2.8 недоимки, задолженности поручителя в установленном порядке:
	7.2.10	Наличие либо отсутствие решения по указанному в пункте 7.2.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.2.11	Наличие либо отсутствие судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:

	7.2.12	Наличие либо отсутствие ограничения в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства реконструкции и (или) административного наказания в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа поручителя, и главного бухгалтера поручителя или иного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета поручителя:
08 Иная не противоречащая законодательству Российской Федерации информация о застройщике		
8.1 Иная информация о застройщике	8.1.1	Иная информация о застройщике:
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация	9.1.1	Количество многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, в отношении которых заполняется проектная декларация: 1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их местоположении и характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом
	9.2.2	Наименование объекта: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением
	9.2.3	Субъект Российской Федерации: г Санкт-Петербург
	9.2.4	Район субъекта Российской Федерации:

	9.2.5	Вид населенного пункта: г
	9.2.6	Наименование населенного пункта: Санкт-Петербург
	9.2.7	Округ в населенном пункте:
	9.2.8	Район в населенном пункте:
	9.2.9	Вид обозначения улицы: пр-кт
	9.2.10	Наименование улицы: Петровский
	9.2.11	Дом: 9
	9.2.12	Литера: В
	9.2.13	Корпус:
	9.2.14	Строение:
	9.2.15	Владение:
	9.2.16	Блок-секция:
	9.2.17	Уточнение адреса:
	9.2.18	Назначение объекта: Жилое
	9.2.19	Минимальное кол-во этажей: 10
	9.2.20	Максимальное кол-во этажей: 11
	9.2.21	Общая площадь объекта: 74 917 м2
	9.2.22	Материал наружных стен и каркаса объекта: иной вид материалов наружных стен и каркасов (Монолитный железобетон)
	9.2.23	Материал перекрытий: монолитные железобетонные

	9.2.24	Класс энергетической эффективности: А
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 40 557,00 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 14 987,70 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 55 544,70 м2
9.4 О дополнительных характеристиках строящихся в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	9.4.1	Общее количество пассажирских лифтов: 0
	9.4.2	Общее количество грузовых лифтов (грузоподъемностью не менее 1000 кг): 13
	9.4.3	Общее количество грузопассажирских лифтов: 13
	9.4.4	Общее количество инвалидных подъемников: 5

Объект №1

10 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда		
10.1 О виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	10.1.1	Вид договора:
	10.1.2	Номер договора:
	10.1.3	Дата заключения договора:
	10.1.4	Даты внесения изменений в договор:
10.2 О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: «МегаМейд Изыскания»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:

	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7806530133
10.2 (2) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Акционерное общество
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: «Трест геодезических работ и инженерных изысканий»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7840434373
10.2 (3) О лицах, выполнивших инженерные изыскания	10.2.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей инженерные изыскания: Общество с ограниченной ответственностью
	10.2.2	Полное наименование организации, выполнившей инженерные изыскания, без указания организационно-правовой формы: «Строй-Эксперт»
	10.2.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего инженерные изыскания:
	10.2.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: 7801409951
10.3 О лицах, выполнивших архитектурно-строительное проектирование	10.3.1	Организационно-правовая форма организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование: Общество с ограниченной ответственностью
	10.3.2	Полное наименование организации, выполнившей архитектурно-строительное проектирование, без указания организационно-правовой формы: «Евгений Герасимов и партнеры»
	10.3.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:

	10.3.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполнившего архитектурно-строительное проектирование:
	10.3.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: 7825127258
10.4 О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 28.11.2016
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-3-0164-16
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: «Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (2) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 01.08.2018
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-3-0124-18
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: «Центр строительного аудита и сопровождения»
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (3) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 23.11.2020
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-2-059634-2020
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью

	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (4) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации
	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 06.09.2022
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-2-063989-2022
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.4 (5) О результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	10.4.1	Вид заключения экспертизы: Положительное заключение экспертизы проектной документации

	10.4.2	Дата выдачи заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 20.06.2022
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 78-2-1-2-039492-2022
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: Общество с ограниченной ответственностью
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, без указания организационно-правовой формы: ЦЕНТР СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА И СОПРОВОЖДЕНИЯ
	10.4.6	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий: 7811535641
10.5 О результатах государственной экологической экспертизы	10.5.1	Дата выдачи заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.2	Номер заключения государственной экологической экспертизы:
	10.5.3	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
	10.5.4	Полное наименование организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы, без указания организационно-правовой формы:
	10.5.5	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении (при наличии)	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов (при наличии): "NEVA HAUS"

10.7 О генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенного с застройщиком	10.7.1	Организационно-правовая форма организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика: Общество с ограниченной ответственностью
	10.7.2	Полное наименование организации, выполняющей работы в качестве генерального подрядчика, без указания организационно-правовой формы: Стройкомплекс-95 Управление Начальника Работ
	10.7.3	Фамилия индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.4	Имя индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.5	Отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика:
	10.7.6	Идентификационный номер налогоплательщика, выполняющего работы в качестве генерального подрядчика: 7807061188
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 78-013-0362.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 26.12.2022
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
11.1 (2) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 78-013-0362.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 13.01.2017

	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 26.12.2022
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
11.1 (3) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 78-013-0362.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 26.12.2022
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
11.1 (4) О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: 78-013-0362.1-2016
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: 13.01.2017
	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: 01.06.2024
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство: 06.12.2022
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
12 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка		

12.1 О правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: Право собственности
	12.1.2	Вид договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи недвижимого имущества
	12.1.3	Номер договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 5
	12.1.4	Дата подписания договора или иного документа, являющегося основанием возникновения права застройщика на земельный участок, определяющего права застройщика на земельный участок: 01.10.2016
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора или иного документа, определяющего права застройщика на земельный участок:
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок:
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор или иной документ:
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.11	Дата государственной регистрации права собственности:
12.2 О собственнике земельного участка	12.2.1	Собственник земельного участка: Застройщик

	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка:
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно-правовой формы:
	12.2.4	Фамилия собственника земельного участка:
	12.2.5	Имя собственника земельного участка:
	12.2.6	Отчество собственника земельного участка (при наличии):
	12.2.7	Идентификационный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка:
	12.2.8	Форма собственности на земельный участок:
	12.2.9	Наименование органа, уполномоченного на распоряжение земельным участком:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0003189:352
	12.3.2	Площадь земельного участка: 25 846,00 м²
13 О планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства		
13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров:
	13.1.1.1	Наличие планируемых проездов: Имеются
	13.1.1.2	Наличие велосипедных дорожек: Отсутствуют
	13.1.1.3	Наличие пешеходных переходов: Отсутствуют
	13.1.1.4	Наличие тротуаров: Имеются
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест):
	13.1.2.1	Планируемое количество гостевых машино-мест на объекте строительства: 34
	13.1.2.2	Планируемое количество гостевых машино-мест вне объекта строительства: 0

	13.1.3	Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов):
	13.1.3.1.1	Количество детских площадок: 1
	13.1.3.1.2	Расположение и описание игрового оборудования детских площадок: Проектом не предусмотрено
	13.1.3.2.1	Количество спортивных площадок: 4
	13.1.3.2.2	Расположение и описание спортивного оборудования спортивных площадок: Проектом не предусмотрено
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства):
	13.1.4.1	Количество площадок для расположения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов 0
	13.1.4.2	Расположение и расчетное количество контейнеров для сбора твердых бытовых отходов относительно объекта строительства:
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: Территория благоустраивается путем устройства партерных газонов, посадок деревьев, декоративных кустарников, с элементами ландшафтного дизайна. Предусмотрено устройство внутренних озелененных дворов в корп. 1 и 2 с устройством газонов и цветников, посадкой низкорослых кустарников
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц:
	13.1.6.1	Наличие понижающих площадок (понижение бордюрного камня): Имеются
	13.1.6.2	Наличие пандуса: Отсутствует

	13.1.6.3	<p>Описание иных мероприятий по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: На путях движения маломобильных лиц предусмотрено понижение бортового камня, перепад высот в местах съездов на проезжую часть не превышает 0,015 м. Входы в жилые секции корп. 1 и 2 предусмотрены во внутренних дворах с уровня входных площадок на отм. -0,014 м. Вестибюльные входные группы корп. 1 и 2 ориентированы на внутренний благоустроенный двор. Для доступа во внутреннюю дворовую часть в арках предусмотрено устройство лестниц, оборудованных наружными подъемниками с наклонным перемещением платформы. Для доступа в ДОУ - входная площадка с пандусом. Наружный вход в корпус обеспечен тамбуром, лестница на входе оборудована подъемником с наклонным перемещением платформы. Все проезды и площадки запроектированы с соблюдением требуемых нормативных разрывов, габаритов, радиусов и уклонов. Для личного транспорт маломобильных лиц предусмотрены специализированные машиноместа. Предусмотрена установка цветографических указателей. Входные двери имеют ширину не менее 1,2м</p>
	13.1.7	<p>Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия): Предусмотрено наружное освещение в соответствии с ТУ, выданными СПб ГУП «Ленсвет»: №06-00/03332 от 25.05.2017г. Срок действия до 25.05.2018 г. Освещение придомой территории выполняется светильниками ЖКУ 02-150, устанавливаемыми на фасадах здания и металлических опорах. Уровни искусственной освещенности запроектированы в соответствии с сан.правилами</p>
	13.1.8	<p>Описание иных планируемых элементов благоустройства: Создание максимально комфортной прогулочной прибрежной зоны отдыха</p>
13.2 О предельных параметрах разрешенного строительства	13.2.1	<p>Размер минимального отступа от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 10 м</p>
	13.2.2	<p>Минимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 27.8 м</p>
	13.2.3	<p>Максимальная высота многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: 32.7 м</p>
	13.2.4	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 58 %</p>

14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям связи, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи		
14.1 О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Государственное унитарное предприятие субъекта Российской Федерации
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Водоканал Санкт-Петербурга»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 48-27-15762/16-2-7-ВС
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.07.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 48 610 152 руб.
14.1 (2) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: бытовое или общесплавное водоотведение

	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Государственное унитарное предприятие субъекта Российской Федерации
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Водоканал Санкт-Петербурга»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7830000426
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 23.08.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 48-27-15762/16-2-7-ВО
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 30.07.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 14 549 664 руб.
14.1 (3) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»

	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-11-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7 533 045,31 руб.
14.1 (4) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017

	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-19-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7 533 045,31 руб.
14.1 (5) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-13-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6 853 836,3 руб.

14.1 (6) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-15-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 6 853 836,3 руб.
14.1 (7) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью

	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сет инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-17-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 1 336 682,85 руб.
14.1 (8) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сет инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362

	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-16-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 2 850 893,9 руб.
14.1 (9) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-18-УП

	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 4 733 214,87 руб.
14.1 (10) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: теплоснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: «Петербургтеплоэнерго»
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7838024362
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 21.04.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 02/17-12-УП
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 28.02.2019
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 4 733 214,87 руб.

14.1 (11) О планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения	14.1.1	Вид сети инженерно-технического обеспечения: электроснабжение
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: Публичное акционерное общество
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, без указания организационно-правовой формы: энергетики и электрофикации "Ленэнерго"
	14.1.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 7803002209
	14.1.5	Дата выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 04.12.2017
	14.1.6	Номер выдачи технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: ОД-СПб-23459-17/31274-Э-17
	14.1.7	Срок действия технических условий на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 31.12.2023
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 39 329 935,24 руб.
14.2 О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводная телефонная связь
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: «Ростелеком»

	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (2) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводное телевизионное вещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: «Ростелеком»
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (3) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Проводное радиовещание
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: «Ростелеком»
	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388
14.2 (4) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: Передача данных и доступа в интернет
	14.2.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: Публичное акционерное общество
	14.2.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи, без указания организационно-правовой формы: «Ростелеком»

	14.2.4	Идентификационный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7707049388					
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого и нежилого помещения							
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых и нежилых помещений		15.1.1	Количество жилых помещений: 699				
		15.1.2	Количество нежилых помещений: 4				
		15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0				
		15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 4				
15.2 О характеристиках жилых помещений		15.2.1					
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь (кв.м)	Количество комнат	Общая жилая площадь (кв.м)	Высота потолка (м)
1 (корпус 1)	Квартира	1	1	57.80	2	26.50	2.98
2 (корпус 1)	Квартира	1	1	89.50	2	36.20	2.98
3 (корпус 1)	Квартира	1	1	140.60	4	92.30	2.98
4 (корпус 1)	Квартира	2	1	57.80	2	26.50	2.98
5 (корпус 1)	Квартира	2	1	216.30	5	140.80	2.98
6 (корпус 1)	Квартира	2	1	89.00	2	34.50	2.98
7 (корпус 1)	Квартира	3	1	38.20	2	23.20	2.98
8 (корпус 1)	Квартира	3	1	79.20	3	53.70	2.98
9 (корпус 1)	Квартира	3	1	47.50	2	32.00	2.98
10 (корпус 1)	Квартира	3	1	49.60	2	32.20	2.98

11 (корпус 1)	Квартира	4	1	79.20	3	53.70	2.98
12 (корпус 1)	Квартира	4	1	115.70	3	72.40	2.98
13 (корпус 1)	Квартира	3	1	115.80	3	72.40	2.98
14 (корпус 1)	Квартира	3	1	75.10	3	49.40	2.98
15 (корпус 1)	Квартира	3	1	40.20	1	12.30	2.98
16 (корпус 1)	Квартира	4	1	38.00	2	23.20	2.98
17 (корпус 1)	Квартира	5	1	47.20	2	32.00	2.98
18 (корпус 1)	Квартира	4	1	49.50	2	32.20	2.98
19 (корпус 1)	Квартира	4	1	48.10	2	32.00	2.98
20 (корпус 1)	Квартира	4	1	75.60	3	49.40	2.98
21 (корпус 1)	Квартира	4	1	41.20	1	12.30	2.98
22 (корпус 1)	Квартира	5	1	38.00	2	23.20	2.98
23 (корпус 1)	Квартира	5	1	79.00	3	53.70	2.98
24 (корпус 1)	Квартира	5	1	49.50	2	32.20	2.98
25 (корпус 1)	Квартира	7	1	47.00	2	32.00	2.98
26 (корпус 1)	Квартира	5	1	115.50	3	72.40	2.98
27 (корпус 1)	Квартира	5	1	75.10	3	49.40	2.98
28 (корпус 1)	Квартира	5	1	41.00	1	12.20	2.98
29 (корпус 1)	Квартира	6	1	37.70	2	23.20	2.98
30 (корпус 1)	Квартира	6	1	78.90	3	53.70	2.98
31 (корпус 1)	Квартира	6	1	49.50	2	32.20	2.98
32 (корпус 1)	Квартира	6	1	115.40	3	72.40	2.98
33 (корпус 1)	Квартира	1	6	94.40	3	45.50	2.98
34 (корпус 1)	Квартира-студия	1	6	23.60	1	11.60	2.98
35 (корпус 1)	Квартира-студия	1	6	23.70	1	11.60	2.98
36 (корпус 1)	Квартира	6	1	47.20	2	32.00	2.98
37 (корпус 1)	Квартира-студия	2	6	23.40	1	11.60	2.98
38 (корпус 1)	Квартира	6	1	75.20	3	49.40	2.98

39 (корпус 1)	Квартира	6	1	41.00	1	12.30	2.98
40 (корпус 1)	Квартира	7	1	37.70	2	23.20	2.98
41 (корпус 1)	Квартира-студия	3	6	23.30	1	11.60	2.98
42 (корпус 1)	Квартира	4	6	42.10	2	26.90	2.98
43 (корпус 1)	Квартира	7	1	78.80	3	53.70	2.98
44 (корпус 1)	Квартира	7	1	49.50	2	32.20	2.98
45 (корпус 1)	Квартира	7	1	115.00	3	72.40	2.98
46 (корпус 1)	Квартира	7	1	75.10	3	49.40	2.98
47 (корпус 1)	Квартира	7	1	40.20	1	12.30	2.98
48 (корпус 1)	Квартира	8	1	37.70	2	23.20	2.98
49 (корпус 1)	Квартира	8	1	78.70	3	53.70	2.98
50 (корпус 1)	Квартира-студия	6	6	23.30	1	11.60	2.98
51 (корпус 1)	Квартира	8	1	49.50	2	32.20	2.98
52 (корпус 1)	Квартира	8	1	114.90	3	72.40	2.98
53 (корпус 1)	Квартира	8	1	46.90	2	32.00	2.98
54 (корпус 1)	Квартира	8	6	43.00	2	27.50	2.98
55 (корпус 1)	Квартира	8	1	74.90	3	49.40	2.98
56 (корпус 1)	Квартира	8	1	41.00	1	12.30	2.98
57 (корпус 1)	Квартира	9	1	133.60	4	75.20	3.80
58 (корпус 1)	Квартира	9	1	112.70	3	56.50	3.80
59 (корпус 1)	Квартира	9	1	46.90	2	32.00	3.80
60 (корпус 1)	Квартира	1	5	79.20	3	50.40	2.98
61 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	35.50	1	17.80	2.98
62 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	23.90	1	11.90	2.98
63 (корпус 1)	Квартира	2	5	78.90	3	50.40	2.98
64 (корпус 1)	Квартира	9	1	74.80	3	49.40	3.80
65 (корпус 1)	Квартира	9	1	41.00	1	12.30	3.80

66 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	23.60	1	11.80	2.98
67 (корпус 1)	Квартира-студия	1	2	23.80	1	10.60	2.98
68 (корпус 1)	Квартира-студия	1	2	23.60	1	10.30	2.98
69 (корпус 1)	Квартира	3	5	75.20	2	32.30	2.98
70 (корпус 1)	Квартира-студия	1	2	24.30	1	10.60	2.98
71 (корпус 1)	Квартира	1	2	77.30	2	32.70	2.98
72 (корпус 1)	Квартира	1	2	64.20	2	45.80	2.98
73 (корпус 1)	Квартира	1	2	173.20	4	90.10	2.98
74 (корпус 1)	Квартира	2	2	43.00	1	13.60	2.98
75 (корпус 1)	Квартира	5	5	78.50	3	50.40	2.98
76 (корпус 1)	Квартира-студия	2	2	23.90	1	10.60	2.98
77 (корпус 1)	Квартира	2	2	48.50	1	15.20	2.98
78 (корпус 1)	Квартира	2	2	76.80	2	32.70	2.98
79 (корпус 1)	Квартира	6	5	47.10	1	17.90	2.98
80 (корпус 1)	Квартира	2	2	64.00	2	45.80	2.98
81 (корпус 1)	Квартира	2	2	173.10	4	90.10	2.98
82 (корпус 1)	Квартира	3	2	76.30	3	51.90	2.98
83 (корпус 1)	Квартира	7	5	74.80	2	32.30	2.98
84 (корпус 1)	Квартира	3	2	43.80	1	13.30	2.98
85 (корпус 1)	Квартира	3	2	48.10	1	15.20	2.98
86 (корпус 1)	Квартира	3	2	76.10	2	32.40	2.98
87 (корпус 1)	Квартира	3	2	63.90	2	45.80	2.98
88 (корпус 1)	Квартира	3	2	173.00	4	89.90	2.98
89 (корпус 1)	Квартира	4	2	76.20	3	51.90	2.98
90 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	23.90	1	11.90	2.98

91 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	23.90	1	11.90	2.98
92 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	23.90	1	11.90	2.98
93 (корпус 1)	Квартира	4	2	43.60	1	13.30	2.98
94 (корпус 1)	Квартира-студия	4	2	23.60	1	10.60	2.98
95 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	23.90	1	11.90	2.98
96 (корпус 1)	Квартира	4	2	76.30	2	32.40	2.98
97 (корпус 1)	Квартира	4	2	63.90	2	45.80	2.98
98 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	23.90	1	11.90	2.98
99 (корпус 1)	Квартира	4	2	172.10	4	89.90	2.98
100 (корпус 1)	Квартира	5	2	43.00	1	13.30	2.98
101 (корпус 1)	Квартира	4	4	70.40	3	45.60	2.98
102 (корпус 1)	Квартира-студия	5	2	23.50	1	10.60	2.98
103 (корпус 1)	Квартира	5	2	48.00	1	15.20	2.98
104 (корпус 1)	Квартира	5	2	76.30	2	32.40	2.98
105 (корпус 1)	Квартира	5	2	63.70	2	45.80	2.98
106 (корпус 1)	Квартира	5	2	172.70	4	89.80	2.98
107 (корпус 1)	Квартира	6	2	75.80	3	51.90	2.98
108 (корпус 1)	Квартира	6	2	43.40	1	13.30	2.98

109 (корпус 1)	Квартира-студия	6	2	23.40	1	10.60	2.98
110 (корпус 1)	Квартира	6	2	48.00	1	15.20	2.98
111 (корпус 1)	Квартира	6	2	76.00	2	32.40	2.98
112 (корпус 1)	Квартира	6	2	63.60	2	45.80	2.98
113 (корпус 1)	Квартира	6	2	172.60	4	89.80	2.98
114 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	23.90	1	11.90	2.98
115 (корпус 1)	Квартира	7	2	75.80	3	51.90	2.98
116 (корпус 1)	Квартира	8	4	70.40	3	45.30	2.98
117 (корпус 1)	Квартира	7	2	43.40	1	13.30	2.98
118 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	23.90	1	11.90	2.98
119 (корпус 1)	Квартира	9	4	70.40	3	45.30	3.80
120 (корпус 1)	Квартира-студия	7	2	23.30	1	10.60	2.98
121 (корпус 1)	Квартира	7	2	47.90	1	15.20	2.98
122 (корпус 1)	Квартира	1	3	73.90	3	47.00	2.98
123 (корпус 1)	Квартира	1	3	47.70	2	26.70	2.98
124 (корпус 1)	Квартира	7	2	76.00	2	32.40	2.98

125 (корпус 1)	Квартира	7	2	63.50	2	45.80	2.98
126 (корпус 1)	Квартира	7	2	172.40	4	89.70	2.98
127 (корпус 1)	Квартира	8	2	75.70	3	51.90	2.98
128 (корпус 1)	Квартира	8	2	43.20	1	13.30	2.98
129 (корпус 1)	Квартира-студия	8	2	23.20	1	10.60	2.98
130 (корпус 1)	Квартира-студия	3	3	23.30	1	12.10	2.98
131 (корпус 1)	Квартира	4	3	76.00	3	52.10	2.98
132 (корпус 1)	Квартира	8	2	47.80	1	15.20	2.98
133 (корпус 1)	Квартира	8	2	76.00	2	32.40	2.98
134 (корпус 1)	Квартира	8	2	63.30	2	45.80	2.98
135 (корпус 1)	Квартира	5	3	42.70	2	28.80	2.98
136 (корпус 1)	Квартира	8	2	172.10	4	89.70	2.98
137 (корпус 1)	Квартира	6	3	76.00	3	52.20	2.98
138 (корпус 1)	Квартира	9	2	75.70	3	51.90	3.80
139 (корпус 1)	Квартира	9	2	43.20	1	13.30	3.80
140 (корпус 1)	Квартира-студия	9	2	23.20	1	10.60	3.80

141 (корпус 1)	Квартира	9	2	47.80	1	15.20	3.80
142 (корпус 1)	Квартира-студия	7	3	23.30	1	12.10	2.98
143 (корпус 1)	Квартира	9	2	107.20	3	54.00	3.80
144 (корпус 1)	Квартира	9	2	154.80	4	71.10	3.80
145 (корпус 1)	Квартира-студия	1	3	24.30	1	11.60	2.98
146 (корпус 1)	Квартира	1	3	95.00	3	49.60	2.98
147 (корпус 1)	Квартира	9	3	42.80	2	28.80	3.80
148 (корпус 1)	Квартира	2	3	76.50	3	53.30	2.98
149 (корпус 1)	Квартира	2	3	43.00	2	28.70	2.98
150 (корпус 1)	Квартира-студия	2	3	23.40	1	12.10	2.98
151 (корпус 1)	Квартира	1	2	48.80	1	15.20	2.98
152 (корпус 1)	Квартира	2	2	76.90	3	51.50	2.98
153 (корпус 1)	Квартира-студия	2	3	23.40	1	11.60	2.98
154 (корпус 1)	Квартира	2	3	94.60	3	49.60	2.98
155 (корпус 1)	Квартира	3	3	76.20	3	52.10	2.98
156 (корпус 1)	Квартира	3	3	42.80	2	28.70	2.98

157 (корпус 1)	Квартира-студия	3	2	23.60	1	10.60	2.98
158 (корпус 1)	Квартира-студия	3	3	23.30	1	11.60	2.98
159 (корпус 1)	Квартира	3	3	93.60	3	49.60	2.98
160 (корпус 1)	Квартира	4	3	42.70	2	28.70	2.98
161 (корпус 1)	Квартира	4	2	48.10	1	15.20	2.98
162 (корпус 1)	Квартира	5	2	76.10	3	51.90	2.98
163 (корпус 1)	Квартира-студия	4	3	23.30	1	12.10	2.98
164 (корпус 1)	Квартира-студия	4	3	23.30	1	11.60	2.98
165 (корпус 1)	Квартира	4	3	94.30	3	49.60	2.98
166 (корпус 1)	Квартира	5	3	75.90	3	52.10	2.98
167 (корпус 1)	Квартира-студия	5	3	23.70	1	12.20	2.98
168 (корпус 1)	Квартира-студия	5	3	23.30	1	11.60	2.98
169 (корпус 1)	Квартира	5	3	94.20	3	49.60	2.98
170 (корпус 1)	Квартира	6	3	42.70	2	28.80	2.98
171 (корпус 1)	Квартира-студия	6	3	23.30	1	12.10	2.98
172 (корпус 1)	Квартира-студия	6	3	23.30	1	11.60	2.98

173 (корпус 1)	Квартира	6	3	93.80	3	49.60	2.98
174 (корпус 1)	Квартира	7	3	75.60	3	52.20	2.98
175 (корпус 1)	Квартира	7	3	42.70	2	28.80	2.98
176 (корпус 1)	Квартира-студия	7	3	23.30	1	11.60	2.98
177 (корпус 1)	Квартира	7	3	93.60	3	49.60	2.98
178 (корпус 1)	Квартира	8	3	75.50	3	52.20	2.98
179 (корпус 1)	Квартира	8	3	42.60	2	28.80	2.98
180 (корпус 1)	Квартира-студия	8	3	23.30	1	12.10	2.98
181 (корпус 1)	Квартира-студия	8	3	23.30	1	11.60	2.98
182 (корпус 1)	Квартира	8	3	93.70	3	49.60	2.98
183 (корпус 1)	Квартира	9	3	75.40	3	52.10	3.80
184 (корпус 1)	Квартира-студия	9	3	23.70	1	12.10	3.80
185 (корпус 1)	Квартира-студия	9	3	23.30	1	11.60	3.80
186 (корпус 1)	Квартира	9	3	93.70	3	49.60	3.80
187 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	24.00	1	11.70	2.98
188 (корпус 1)	Квартира	1	4	75.70	2	32.00	2.98

189 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	28.80	1	15.60	2.98
190 (корпус 1)	Квартира-студия	1	4	29.10	1	15.30	2.98
191 (корпус 1)	Квартира	1	4	98.10	3	51.50	2.98
192 (корпус 1)	Квартира	2	4	71.50	3	45.00	2.98
193 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	23.90	1	11.90	2.98
194 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	23.90	1	11.90	2.98
195 (корпус 1)	Квартира	2	4	75.80	2	32.20	2.98
196 (корпус 1)	Квартира-студия	2	4	28.70	1	16.30	2.98
197 (корпус 1)	Квартира	2	4	47.10	2	32.70	2.98
198 (корпус 1)	Квартира	2	4	78.90	3	55.10	2.98
199 (корпус 1)	Квартира	3	4	70.70	3	45.30	2.98
200 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	23.90	1	11.90	2.98
201 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	23.90	1	11.90	2.98
202 (корпус 1)	Квартира	3	4	75.50	2	32.20	2.98
203 (корпус 1)	Квартира-студия	3	4	29.10	1	16.30	2.98
204 (корпус 1)	Квартира	3	4	46.80	2	32.70	2.98

205 (корпус 1)	Квартира	3	4	78.60	3	54.50	2.98
206 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	23.90	1	11.90	2.98
207 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	23.90	1	11.90	2.98
208 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	23.90	1	11.90	2.98
209 (корпус 1)	Квартира	4	4	75.50	2	32.20	2.98
210 (корпус 1)	Квартира-студия	4	4	29.10	1	16.30	2.98
211 (корпус 1)	Квартира	4	4	46.80	2	32.70	2.98
212 (корпус 1)	Квартира	4	4	78.50	3	54.50	2.98
213 (корпус 1)	Квартира	5	4	70.50	3	45.50	2.98
214 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	23.90	1	11.90	2.98
215 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	23.90	1	11.90	2.98
216 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	23.90	1	11.90	2.98
217 (корпус 1)	Квартира	5	4	75.10	2	32.20	2.98
218 (корпус 1)	Квартира-студия	5	4	29.10	1	16.30	2.98
219 (корпус 1)	Квартира	5	4	46.80	2	32.70	2.98
220 (корпус 1)	Квартира	5	4	78.50	3	54.50	2.98

221 (корпус 1)	Квартира	6	4	70.30	3	45.40	2.98
222 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	23.90	1	11.90	2.98
223 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	23.90	1	11.90	2.98
224 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	23.90	1	11.90	2.98
225 (корпус 1)	Квартира	6	4	75.10	2	32.20	2.98
226 (корпус 1)	Квартира-студия	6	4	29.10	1	16.30	2.98
227 (корпус 1)	Квартира	6	4	46.80	2	32.70	2.98
228 (корпус 1)	Квартира	6	4	78.50	3	54.50	2.98
229 (корпус 1)	Квартира	7	4	70.20	3	45.30	2.98
230 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	23.90	1	11.90	2.98
231 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	23.90	1	11.90	2.98
232 (корпус 1)	Квартира	7	4	75.20	2	32.20	2.98
233 (корпус 1)	Квартира-студия	7	4	28.70	1	16.30	2.98
234 (корпус 1)	Квартира	7	4	46.80	2	32.70	2.98
235 (корпус 1)	Квартира	7	4	78.10	3	54.50	2.98
236 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	23.90	1	11.90	2.98

237 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	23.90	1	11.90	2.98
238 (корпус 1)	Квартира	8	4	74.90	2	32.20	2.98
239 (корпус 1)	Квартира-студия	8	4	29.10	1	16.30	2.98
240 (корпус 1)	Квартира	8	4	47.10	2	32.70	2.98
241 (корпус 1)	Квартира	8	4	78.60	3	54.50	2.98
242 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	23.90	1	11.90	3.80
243 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	23.90	1	11.90	3.80
244 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	23.90	1	11.90	3.80
245 (корпус 1)	Квартира	9	4	74.90	2	32.20	3.80
246 (корпус 1)	Квартира-студия	9	4	29.10	1	16.30	3.80
247 (корпус 1)	Квартира	9	4	46.80	2	32.70	3.80
248 (корпус 1)	Квартира	9	4	78.10	3	54.50	3.80
249 (корпус 1)	Квартира	1	5	48.20	1	18.00	2.98
250 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	23.90	1	11.90	2.98
251 (корпус 1)	Квартира-студия	1	5	23.60	1	11.60	2.98
252 (корпус 1)	Квартира	2	5	48.00	1	17.90	2.98

253 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	29.10	1	15.80	2.98
254 (корпус 1)	Квартира	2	5	75.80	2	32.50	2.98
255 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	23.90	1	11.90	2.98
256 (корпус 1)	Квартира-студия	2	5	23.90	1	11.90	2.98
257 (корпус 1)	Квартира	2	5	71.00	2	35.00	2.98
258 (корпус 1)	Квартира	3	5	78.90	3	50.40	2.98
259 (корпус 1)	Квартира	3	5	47.10	1	17.90	2.98
260 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	29.10	1	15.80	2.98
261 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	23.90	1	11.90	2.98
262 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	23.90	1	11.90	2.98
263 (корпус 1)	Квартира-студия	3	5	23.90	1	11.90	2.98
264 (корпус 1)	Квартира	3	5	70.90	2	35.90	2.98
265 (корпус 1)	Квартира	4	5	78.80	3	50.40	2.98
266 (корпус 1)	Квартира	4	5	47.10	1	17.90	2.98
267 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	29.10	1	15.80	2.98
268 (корпус 1)	Квартира	4	5	75.10	2	32.40	2.98

269 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	23.90	1	11.90	2.98
270 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	23.90	1	11.90	2.98
271 (корпус 1)	Квартира-студия	4	5	23.90	1	11.90	2.98
272 (корпус 1)	Квартира	4	5	70.60	2	35.80	2.98
273 (корпус 1)	Квартира	5	5	48.00	1	17.90	2.98
274 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	29.10	1	15.80	2.98
275 (корпус 1)	Квартира	5	5	75.10	2	32.40	2.98
276 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	23.90	1	11.90	2.98
277 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	23.90	1	11.90	2.98
278 (корпус 1)	Квартира-студия	5	5	23.90	1	11.90	2.98
279 (корпус 1)	Квартира	5	5	70.60	2	35.80	2.98
280 (корпус 1)	Квартира	6	5	78.50	3	50.40	2.98
281 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	29.00	1	15.80	2.98
282 (корпус 1)	Квартира	6	5	75.10	2	32.30	2.98
283 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	23.90	1	11.90	2.98
284 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	23.90	1	11.90	2.98

285 (корпус 1)	Квартира-студия	6	5	23.90	1	11.90	2.98
286 (корпус 1)	Квартира	6	5	70.20	2	35.70	2.98
287 (корпус 1)	Квартира	7	5	78.50	3	50.40	2.98
288 (корпус 1)	Квартира	7	5	47.20	1	17.90	2.98
289 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	29.10	1	15.80	2.98
290 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	23.90	1	11.90	2.98
291 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	23.90	1	11.90	2.98
292 (корпус 1)	Квартира-студия	7	5	23.90	1	11.90	2.98
293 (корпус 1)	Квартира	7	5	70.00	2	35.70	2.98
294 (корпус 1)	Квартира	8	5	78.50	3	50.40	2.98
295 (корпус 1)	Квартира	8	5	47.10	1	17.90	2.98
296 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	29.10	1	15.80	2.98
297 (корпус 1)	Квартира	8	5	74.90	2	32.30	2.98
298 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	23.90	1	11.90	2.98
299 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	23.90	1	11.90	2.98
300 (корпус 1)	Квартира-студия	8	5	23.90	1	11.90	2.98

301 (корпус 1)	Квартира	8	5	70.10	2	35.60	2.98
302 (корпус 1)	Квартира	9	5	78.40	3	50.40	3.80
303 (корпус 1)	Квартира	9	5	47.10	1	17.90	3.80
304 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	29.10	1	15.80	3.80
305 (корпус 1)	Квартира	9	5	74.80	2	32.30	3.80
306 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	23.90	1	11.90	3.80
307 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	23.90	1	11.90	3.80
308 (корпус 1)	Квартира-студия	9	5	23.90	1	11.90	3.80
309 (корпус 1)	Квартира	9	5	70.10	2	35.60	3.80
310 (корпус 1)	Квартира	1	6	46.60	1	14.00	2.98
311 (корпус 1)	Квартира	1	6	51.20	2	32.10	2.98
312 (корпус 1)	Квартира	2	6	44.00	2	27.50	2.98
313 (корпус 1)	Квартира	2	6	43.40	2	27.70	2.98
314 (корпус 1)	Квартира-студия	2	6	23.70	1	11.60	2.98
315 (корпус 1)	Квартира	2	6	43.30	1	14.10	2.98
316 (корпус 1)	Квартира	2	6	76.50	3	51.90	2.98

317 (корпус 1)	Квартира	3	6	43.70	2	27.50	2.98
318 (корпус 1)	Квартира	3	6	43.30	2	27.70	2.98
319 (корпус 1)	Квартира-студия	3	6	23.40	1	11.60	2.98
320 (корпус 1)	Квартира	3	6	42.80	1	14.10	2.98
321 (корпус 1)	Квартира	3	6	76.00	3	51.90	2.98
322 (корпус 1)	Квартира	4	6	43.00	2	27.70	2.98
323 (корпус 1)	Квартира-студия	4	6	23.40	1	11.60	2.98
324 (корпус 1)	Квартира-студия	4	6	23.40	1	11.60	2.98
325 (корпус 1)	Квартира	4	6	42.90	1	14.10	2.98
326 (корпус 1)	Квартира	4	6	76.10	3	51.90	2.98
327 (корпус 1)	Квартира	5	6	43.60	2	27.50	2.98
328 (корпус 1)	Квартира	5	6	43.10	2	27.70	2.98
329 (корпус 1)	Квартира-студия	5	6	23.30	1	11.60	2.98
330 (корпус 1)	Квартира-студия	5	6	23.30	1	11.60	2.98
331 (корпус 1)	Квартира	5	6	42.90	1	14.10	2.98
332 (корпус 1)	Квартира	5	6	76.00	3	51.90	2.98

333 (корпус 1)	Квартира	6	6	43.60	2	27.50	2.98
334 (корпус 1)	Квартира	6	6	43.10	2	27.70	2.98
335 (корпус 1)	Квартира-студия	6	6	23.40	1	11.60	2.98
336 (корпус 1)	Квартира	6	6	42.90	1	14.10	2.98
337 (корпус 1)	Квартира	6	6	76.00	3	51.70	2.98
338 (корпус 1)	Квартира	7	6	43.00	2	27.50	2.98
339 (корпус 1)	Квартира	7	6	43.00	2	27.70	2.98
340 (корпус 1)	Квартира-студия	7	6	23.40	1	11.60	2.98
341 (корпус 1)	Квартира-студия	7	6	23.30	1	11.60	2.98
342 (корпус 1)	Квартира	7	6	42.80	1	14.10	2.98
343 (корпус 1)	Квартира	7	6	75.60	3	51.70	2.98
344 (корпус 1)	Квартира	8	6	41.30	2	27.10	2.98
345 (корпус 1)	Квартира-студия	8	6	23.40	1	11.60	2.98
346 (корпус 1)	Квартира-студия	8	6	23.30	1	11.60	2.98
347 (корпус 1)	Квартира	8	6	42.70	1	14.10	2.98
348 (корпус 1)	Квартира	8	6	75.60	3	51.70	2.98

349 (корпус 1)	Квартира	9	6	43.00	2	27.50	3.80
350 (корпус 1)	Квартира	9	6	42.90	2	27.70	2.98
351 (корпус 1)	Квартира-студия	9	6	23.40	1	11.60	3.80
352 (корпус 1)	Квартира-студия	9	6	23.30	1	11.60	3.80
353 (корпус 1)	Квартира	9	6	42.70	1	14.10	3.80
354 (корпус 1)	Квартира	9	6	75.60	3	51.60	3.80
1 (корпус 2)	Квартира	1	1	144.20	3	84.10	2.98
2 (корпус 2)	Квартира	1	1	146.90	3	62.20	2.98
3 (корпус 2)	Квартира	2	1	150.40	3	81.00	2.98
4 (корпус 2)	Квартира	2	1	140.30	3	56.70	2.98
5 (корпус 2)	Квартира	2	1	73.10	3	49.90	2.98
6 (корпус 2)	Квартира	3	1	62.70	3	42.10	2.98
7 (корпус 2)	Квартира	3	1	76.50	3	55.40	2.98
8 (корпус 2)	Квартира	3	1	163.40	5	110.80	2.98
9 (корпус 2)	Квартира	3	1	74.10	2	33.20	2.98
10 (корпус 2)	Квартира	4	1	76.80	3	55.40	2.98
11 (корпус 2)	Квартира	3	1	70.70	3	48.20	2.98
12 (корпус 2)	Квартира	4	1	62.20	3	42.10	2.98
13 (корпус 2)	Квартира	4	1	165.00	5	110.60	2.98
14 (корпус 2)	Квартира	5	1	163.00	5	110.50	2.98
15 (корпус 2)	Квартира	4	1	74.10	2	33.20	2.98
16 (корпус 2)	Квартира	6	1	76.40	3	55.40	2.98
17 (корпус 2)	Квартира	4	1	71.30	3	48.20	2.98
18 (корпус 2)	Квартира	5	1	62.10	3	42.10	2.98
19 (корпус 2)	Квартира	5	1	76.60	3	55.40	2.98

20 (корпус 2)	Квартира	7	1	162.40	5	110.30	2.98
21 (корпус 2)	Квартира	5	1	74.10	2	33.20	2.98
22 (корпус 2)	Квартира	5	1	70.70	3	48.20	2.98
23 (корпус 2)	Квартира	6	1	62.00	3	42.10	2.98
24 (корпус 2)	Квартира	6	1	165.00	5	110.40	2.98
25 (корпус 2)	Квартира	6	1	74.00	2	33.20	2.98
26 (корпус 2)	Квартира	6	1	70.90	3	48.20	2.98
27 (корпус 2)	Квартира	7	1	61.90	3	42.10	2.98
28 (корпус 2)	Квартира	7	1	76.20	3	55.40	2.98
29 (корпус 2)	Квартира	3	6	46.10	1	15.80	2.98
30 (корпус 2)	Квартира	3	6	73.00	3	50.80	2.98
31 (корпус 2)	Квартира	7	1	74.10	2	33.20	2.98
32 (корпус 2)	Квартира	7	1	70.70	3	48.10	2.98
33 (корпус 2)	Квартира	4	6	46.10	1	15.80	2.98
34 (корпус 2)	Квартира	8	1	61.90	3	42.10	2.98
35 (корпус 2)	Квартира	8	1	76.10	3	55.40	2.98
36 (корпус 2)	Квартира	5	6	75.60	2	32.00	2.98
37 (корпус 2)	Квартира	8	1	162.40	5	110.20	2.98
38 (корпус 2)	Квартира	8	1	73.80	2	33.20	2.98
39 (корпус 2)	Квартира	8	1	70.50	3	48.10	2.98
40 (корпус 2)	Квартира	9	1	61.80	3	42.10	3.80
41 (корпус 2)	Квартира	6	6	46.10	1	15.80	2.98
42 (корпус 2)	Квартира	9	1	76.10	3	55.40	3.80
43 (корпус 2)	Квартира	9	1	162.30	5	110.10	3.80
44 (корпус 2)	Квартира	9	1	73.70	2	33.20	3.80
45 (корпус 2)	Квартира	9	1	70.50	3	48.10	3.80
46 (корпус 2)	Квартира	7	6	73.00	3	50.80	2.98
47 (корпус 2)	Квартира	8	6	49.80	2	33.00	2.98
48 (корпус 2)	Квартира	8	6	75.60	2	32.00	2.98
49 (корпус 2)	Квартира	1	2	147.70	3	72.20	2.98

50 (корпус 2)	Квартира	1	2	73.30	2	36.10	2.98
51 (корпус 2)	Квартира	1	2	121.60	3	54.20	2.98
52 (корпус 2)	Квартира	2	2	146.40	3	72.70	2.98
53 (корпус 2)	Квартира	2	2	72.70	2	35.90	2.98
54 (корпус 2)	Квартира	9	6	73.00	3	50.80	3.80
55 (корпус 2)	Квартира	2	2	146.20	3	71.30	2.98
56 (корпус 2)	Квартира	3	2	146.50	4	91.10	2.98
57 (корпус 2)	Квартира	3	2	72.60	2	35.90	2.98
58 (корпус 2)	Квартира	4	5	74.20	3	50.80	2.98
59 (корпус 2)	Квартира	3	2	37.00	2	25.40	2.98
60 (корпус 2)	Квартира	4	2	146.20	4	91.10	2.98
61 (корпус 2)	Квартира	4	2	72.50	2	35.90	2.98
62 (корпус 2)	Квартира	4	2	100.40	3	58.80	2.98
63 (корпус 2)	Квартира	4	2	37.30	2	25.40	2.98
64 (корпус 2)	Квартира	6	5	72.40	3	50.80	2.98
65 (корпус 2)	Квартира	5	2	146.10	4	91.10	2.98
66 (корпус 2)	Квартира	5	2	72.40	2	35.90	2.98
67 (корпус 2)	Квартира	5	2	37.00	2	25.40	2.98
68 (корпус 2)	Квартира	7	5	47.80	1	16.90	2.98
69 (корпус 2)	Квартира	6	2	145.90	4	91.10	2.98
70 (корпус 2)	Квартира	8	5	73.00	3	50.80	2.98
71 (корпус 2)	Квартира	6	2	72.40	2	35.90	2.98
72 (корпус 2)	Квартира	6	2	100.30	3	58.80	2.98
73 (корпус 2)	Квартира	6	2	37.10	2	25.40	2.98
74 (корпус 2)	Квартира	7	2	145.80	4	91.10	2.98
75 (корпус 2)	Квартира	9	5	64.30	3	46.20	3.80
76 (корпус 2)	Квартира	7	2	72.00	2	35.90	2.98
77 (корпус 2)	Квартира	7	2	100.10	3	58.80	2.98
78 (корпус 2)	Квартира	7	2	37.10	2	25.40	2.98
79 (корпус 2)	Квартира	3	4	82.20	2	40.20	2.98

80 (корпус 2)	Квартира	8	2	145.40	4	91.10	2.98
81 (корпус 2)	Квартира	8	2	71.90	2	35.90	2.98
82 (корпус 2)	Квартира	4	4	75.00	2	30.60	2.98
83 (корпус 2)	Квартира	8	2	100.10	3	58.80	2.98
84 (корпус 2)	Квартира	8	2	36.70	2	25.40	2.98
85 (корпус 2)	Квартира	9	2	145.40	4	91.10	3.80
86 (корпус 2)	Квартира	9	2	71.90	2	35.90	3.80
87 (корпус 2)	Квартира	9	2	100.10	3	58.80	3.80
88 (корпус 2)	Квартира	9	2	36.70	2	25.40	3.80
89 (корпус 2)	Квартира	2	3	69.70	3	48.10	2.98
90 (корпус 2)	Квартира	6	4	75.00	2	30.60	2.98
91 (корпус 2)	Квартира	2	3	49.10	1	15.90	2.98
92 (корпус 2)	Квартира-студия	2	3	27.10	1	12.10	2.98
93 (корпус 2)	Квартира-студия	7	4	23.10	1	10.80	2.98
94 (корпус 2)	Квартира	2	3	43.90	2	29.30	2.98
95 (корпус 2)	Квартира	2	3	112.30	3	59.00	2.98
96 (корпус 2)	Квартира	8	4	73.00	3	50.80	2.98
97 (корпус 2)	Квартира	3	3	69.30	3	48.10	2.98
98 (корпус 2)	Квартира	3	3	48.70	1	16.80	2.98
99 (корпус 2)	Квартира-студия	3	3	26.20	1	12.20	2.98
100 (корпус 2)	Квартира	3	3	43.10	2	29.20	2.98
101 (корпус 2)	Квартира	3	3	155.20	3	73.00	2.98
102 (корпус 2)	Квартира	4	3	48.00	1	16.80	2.98
103 (корпус 2)	Квартира-студия	4	3	26.90	1	12.20	2.98

104 (корпус 2)	Квартира	1	3	148.40	4	85.30	2.98
105 (корпус 2)	Квартира	1	3	79.70	2	36.90	2.98
106 (корпус 2)	Квартира	4	3	43.60	2	29.10	2.98
107 (корпус 2)	Квартира	4	3	111.70	3	60.70	2.98
108 (корпус 2)	Квартира	4	3	155.00	3	73.00	2.98
109 (корпус 2)	Квартира	2	3	156.40	3	59.30	2.98
110 (корпус 2)	Квартира	5	3	69.00	3	48.10	2.98
111 (корпус 2)	Квартира	3	3	112.90	3	60.70	2.98
112 (корпус 2)	Квартира	5	3	48.30	1	16.80	2.98
113 (корпус 2)	Квартира	4	3	68.60	3	48.10	2.98
114 (корпус 2)	Квартира-студия	5	3	26.20	1	12.20	2.98
115 (корпус 2)	Квартира	5	3	43.10	2	29.00	2.98
116 (корпус 2)	Квартира	5	3	154.90	3	73.00	2.98
117 (корпус 2)	Квартира	5	3	112.90	3	60.70	2.98
118 (корпус 2)	Квартира	6	3	69.00	3	48.10	2.98
119 (корпус 2)	Квартира	6	3	48.20	1	16.80	2.98

120 (корпус 2)	Квартира-студия	6	3	26.70	1	12.20	2.98
121 (корпус 2)	Квартира	6	3	43.20	2	28.90	2.98
122 (корпус 2)	Квартира	6	3	111.60	3	60.70	2.98
123 (корпус 2)	Квартира	6	3	154.60	3	73.00	2.98
124 (корпус 2)	Квартира	7	3	69.00	3	48.10	2.98
125 (корпус 2)	Квартира	7	3	47.90	1	16.80	2.98
126 (корпус 2)	Квартира-студия	7	3	26.60	1	12.20	2.98
127 (корпус 2)	Квартира	7	3	43.20	2	28.90	2.98
128 (корпус 2)	Квартира	9	3	68.60	3	48.10	3.80
129 (корпус 2)	Квартира	7	3	111.60	3	60.70	2.98
130 (корпус 2)	Квартира	7	3	154.40	3	73.00	2.98
131 (корпус 2)	Квартира	8	3	68.90	3	48.10	2.98
132 (корпус 2)	Квартира	8	3	47.90	1	16.80	2.98
133 (корпус 2)	Квартира-студия	8	3	26.50	1	12.20	2.98
134 (корпус 2)	Квартира	8	3	43.10	2	28.80	2.98
135 (корпус 2)	Квартира	8	3	111.50	3	60.70	2.98

136 (корпус 2)	Квартира	8	3	154.30	3	73.00	2.98
137 (корпус 2)	Квартира	9	3	48.00	1	16.80	3.80
138 (корпус 2)	Квартира-студия	9	3	26.50	1	12.20	3.80
139 (корпус 2)	Квартира	3	2	101.60	3	58.80	2.98
140 (корпус 2)	Квартира	9	3	42.90	2	28.70	3.80
141 (корпус 2)	Квартира	9	3	111.50	3	60.70	3.80
142 (корпус 2)	Квартира	9	3	154.30	3	73.00	3.80
143 (корпус 2)	Квартира	3	4	73.80	3	50.80	2.98
144 (корпус 2)	Квартира	3	4	46.70	1	15.80	2.98
145 (корпус 2)	Квартира	5	2	101.60	3	58.80	2.98
146 (корпус 2)	Квартира-студия	3	4	23.20	1	10.80	2.98
147 (корпус 2)	Квартира-студия	3	4	24.30	1	11.30	2.98
148 (корпус 2)	Квартира	3	4	75.10	2	30.60	2.98
149 (корпус 2)	Квартира-студия	3	4	29.30	1	14.80	2.98
150 (корпус 2)	Квартира	4	4	73.50	3	50.80	2.98
151 (корпус 2)	Квартира	4	4	46.40	1	15.80	2.98

152 (корпус 2)	Квартира-студия	4	4	23.20	1	10.80	2.98
153 (корпус 2)	Квартира-студия	4	4	24.30	1	11.30	2.98
154 (корпус 2)	Квартира-студия	4	4	30.20	1	14.80	2.98
155 (корпус 2)	Квартира	4	4	82.60	2	40.20	2.98
156 (корпус 2)	Квартира	5	4	73.50	3	50.80	2.98
157 (корпус 2)	Квартира	5	4	46.30	1	15.80	2.98
158 (корпус 2)	Квартира-студия	5	4	23.20	1	10.80	2.98
159 (корпус 2)	Квартира-студия	5	4	24.30	1	11.30	2.98
160 (корпус 2)	Квартира	5	4	74.90	2	30.60	2.98
161 (корпус 2)	Квартира-студия	5	4	29.30	1	14.80	2.98
162 (корпус 2)	Квартира	5	4	82.20	2	40.20	2.98
163 (корпус 2)	Квартира	6	4	73.30	3	50.80	2.98
164 (корпус 2)	Квартира	6	4	46.20	1	15.80	2.98
165 (корпус 2)	Квартира-студия	6	4	23.20	1	10.80	2.98
166 (корпус 2)	Квартира-студия	6	4	24.30	1	11.30	2.98
167 (корпус 2)	Квартира-студия	6	4	30.20	1	14.80	2.98

168 (корпус 2)	Квартира	6	4	82.10	2	40.20	2.98
169 (корпус 2)	Квартира	7	4	73.30	3	50.80	2.98
170 (корпус 2)	Квартира	7	4	46.70	1	15.80	2.98
171 (корпус 2)	Квартира-студия	7	4	24.30	1	11.30	2.98
172 (корпус 2)	Квартира	7	4	75.20	2	30.60	2.98
173 (корпус 2)	Квартира-студия	7	4	29.30	1	14.80	2.98
174 (корпус 2)	Квартира	7	4	82.50	2	40.20	2.98
175 (корпус 2)	Квартира	8	4	46.00	1	15.80	2.98
176 (корпус 2)	Квартира-студия	8	4	23.20	1	10.80	2.98
177 (корпус 2)	Квартира-студия	8	4	24.30	1	11.30	2.98
178 (корпус 2)	Квартира	8	4	74.60	2	30.60	2.98
179 (корпус 2)	Квартира-студия	8	4	29.30	1	14.80	2.98
180 (корпус 2)	Квартира	8	4	81.80	2	40.20	2.98
181 (корпус 2)	Квартира	9	4	73.10	3	50.80	3.80
182 (корпус 2)	Квартира	9	4	45.90	1	15.80	3.80
183 (корпус 2)	Квартира-студия	9	4	23.20	1	10.80	3.80

184 (корпус 2)	Квартира-студия	9	4	24.30	1	11.30	3.80
185 (корпус 2)	Квартира	9	4	74.50	2	30.60	3.80
186 (корпус 2)	Квартира-студия	9	4	29.30	1	14.80	3.80
187 (корпус 2)	Квартира	9	4	81.70	2	40.20	3.80
188 (корпус 2)	Квартира	3	5	73.70	3	50.80	2.98
189 (корпус 2)	Квартира	3	5	48.40	1	16.90	2.98
190 (корпус 2)	Квартира-студия	3	5	23.00	1	10.70	2.98
191 (корпус 2)	Квартира-студия	3	5	22.70	1	10.60	2.98
192 (корпус 2)	Квартира-студия	3	5	23.20	1	11.30	2.98
193 (корпус 2)	Квартира	3	5	64.70	3	46.20	2.98
194 (корпус 2)	Квартира	4	5	47.80	1	16.90	2.98
195 (корпус 2)	Квартира-студия	4	5	23.00	1	10.70	2.98
196 (корпус 2)	Квартира-студия	4	5	22.70	1	10.60	2.98
197 (корпус 2)	Квартира-студия	4	5	23.20	1	11.30	2.98
198 (корпус 2)	Квартира	4	5	64.40	3	46.20	2.98
199 (корпус 2)	Квартира	5	5	73.50	3	50.80	2.98

200 (корпус 2)	Квартира	5	5	48.00	1	16.90	2.98
201 (корпус 2)	Квартира-студия	5	5	23.00	1	10.70	2.98
202 (корпус 2)	Квартира-студия	5	5	22.70	1	10.60	2.98
203 (корпус 2)	Квартира-студия	5	5	23.20	1	11.30	2.98
204 (корпус 2)	Квартира	5	5	64.40	3	46.20	2.98
205 (корпус 2)	Квартира	6	5	47.80	1	16.90	2.98
206 (корпус 2)	Квартира-студия	6	5	23.00	1	10.70	2.98
207 (корпус 2)	Квартира-студия	6	5	22.70	1	10.60	2.98
208 (корпус 2)	Квартира-студия	6	5	23.20	1	11.30	2.98
209 (корпус 2)	Квартира	6	5	64.40	3	46.20	2.98
210 (корпус 2)	Квартира	7	5	73.30	3	50.80	2.98
211 (корпус 2)	Квартира-студия	7	5	22.40	1	10.70	2.98
212 (корпус 2)	Квартира-студия	7	5	22.70	1	10.60	2.98
213 (корпус 2)	Квартира-студия	7	5	23.20	1	11.30	2.98
214 (корпус 2)	Квартира	7	5	64.40	3	46.20	2.98
215 (корпус 2)	Квартира	8	5	46.10	1	16.90	2.98

216 (корпус 2)	Квартира-студия	8	5	23.00	1	10.70	2.98
217 (корпус 2)	Квартира-студия	8	5	22.70	1	10.60	2.98
218 (корпус 2)	Квартира-студия	8	5	23.20	1	11.30	2.98
219 (корпус 2)	Квартира	8	5	64.30	3	46.20	2.98
220 (корпус 2)	Квартира	9	5	73.10	3	50.80	3.80
221 (корпус 2)	Квартира	9	5	47.60	1	16.90	3.80
222 (корпус 2)	Квартира-студия	9	5	23.00	1	10.70	3.80
223 (корпус 2)	Квартира-студия	9	5	22.70	1	10.60	3.80
224 (корпус 2)	Квартира-студия	9	5	23.10	1	11.30	3.80
225 (корпус 2)	Квартира	3	6	50.00	2	33.00	2.98
226 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	30.20	1	12.70	2.98
227 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	28.90	1	14.80	2.98
228 (корпус 2)	Квартира	3	6	75.50	2	32.00	2.98
229 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	23.80	1	11.30	2.98
230 (корпус 2)	Квартира-студия	3	6	23.20	1	10.80	2.98
231 (корпус 2)	Квартира	4	6	49.80	2	33.00	2.98

232 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	29.80	1	12.70	2.98
233 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	28.90	1	14.80	2.98
234 (корпус 2)	Квартира	4	6	75.40	2	32.00	2.98
235 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	24.30	1	11.30	2.98
236 (корпус 2)	Квартира-студия	4	6	23.20	1	10.80	2.98
237 (корпус 2)	Квартира	4	6	73.50	3	50.80	2.98
238 (корпус 2)	Квартира	5	6	49.70	2	33.00	2.98
239 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	29.70	1	12.70	2.98
240 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	30.20	1	14.80	2.98
241 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	24.30	1	11.30	2.98
242 (корпус 2)	Квартира-студия	5	6	23.20	1	10.80	2.98
243 (корпус 2)	Квартира	5	6	46.30	1	15.80	2.98
244 (корпус 2)	Квартира	5	6	73.50	3	50.80	2.98
245 (корпус 2)	Квартира	6	6	49.60	2	33.00	2.98
246 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	29.40	1	12.70	2.98
247 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	28.90	1	14.80	2.98

248 (корпус 2)	Квартира	6	6	75.30	2	32.00	2.98
249 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	24.30	1	11.30	2.98
250 (корпус 2)	Квартира-студия	6	6	23.20	1	10.80	2.98
251 (корпус 2)	Квартира	6	6	73.30	3	50.80	2.98
252 (корпус 2)	Квартира	7	6	49.50	2	33.00	2.98
253 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	29.30	1	12.70	2.98
254 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	28.90	1	14.80	2.98
255 (корпус 2)	Квартира	7	6	75.60	2	32.00	2.98
256 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	24.30	1	11.30	2.98
257 (корпус 2)	Квартира-студия	7	6	23.20	1	10.80	2.98
258 (корпус 2)	Квартира	7	6	46.10	1	15.80	2.98
259 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	29.10	1	12.70	2.98
260 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	30.20	1	14.80	2.98
261 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	24.30	1	11.30	2.98
262 (корпус 2)	Квартира-студия	8	6	23.20	1	10.80	2.98
263 (корпус 2)	Квартира	8	6	46.00	1	15.80	2.98

264 (корпус 2)	Квартира	8	6	73.10	3	50.80	2.98
265 (корпус 2)	Квартира	9	6	49.30	2	33.00	3.80
266 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	29.20	1	12.70	3.80
267 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	28.90	1	14.80	3.80
268 (корпус 2)	Квартира	9	6	74.80	2	32.00	3.80
269 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	24.30	1	11.30	3.80
270 (корпус 2)	Квартира-студия	9	6	23.20	1	10.80	3.80
271 (корпус 2)	Квартира	9	6	46.10	1	15.80	3.80
1 (корпус 3)	Квартира	1	1	50.30	1	14.40	2.98
2 (корпус 3)	Квартира	1	1	107.30	2	43.40	2.98
3 (корпус 3)	Квартира	1	1	100.70	2	38.40	2.98
4 (корпус 3)	Квартира	1	1	53.20	1	16.10	2.98
5 (корпус 3)	Квартира	2	1	52.80	1	16.10	2.98
6 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	27.00	1	13.60	2.98
7 (корпус 3)	Квартира	2	1	131.40	3	58.30	2.98
8 (корпус 3)	Квартира	2	1	98.40	2	36.90	2.98
9 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	27.00	1	13.10	2.98
10 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	27.00	1	13.60	2.98
11 (корпус 3)	Квартира-студия	2	1	26.80	1	13.10	2.98
12 (корпус 3)	Квартира	2	1	52.40	1	16.10	2.98

13 (корпус 3)	Квартира	3	1	131.00	3	58.20	2.98
14 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.40	1	16.10	2.98
15 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.60	1	13.60	2.98
16 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.60	1	13.10	2.98
17 (корпус 3)	Квартира	3	1	98.00	2	36.90	2.98
18 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.70	1	13.10	2.98
19 (корпус 3)	Квартира-студия	3	1	26.60	1	13.60	2.98
20 (корпус 3)	Квартира	3	1	52.30	1	16.10	2.98
21 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.30	1	16.10	2.98
22 (корпус 3)	Квартира	4	1	52.60	1	16.10	2.98
23 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.40	1	13.10	2.98
24 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.20	1	13.60	2.98
25 (корпус 3)	Квартира	4	1	75.00	3	36.10	2.98
26 (корпус 3)	Квартира	4	1	75.60	3	36.30	2.98
27 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.50	1	13.10	2.98
28 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.30	1	13.60	2.98
29 (корпус 3)	Квартира	4	1	74.40	3	54.40	2.98
30 (корпус 3)	Квартира-студия	4	1	26.40	1	13.60	2.98
31 (корпус 3)	Квартира	7	1	52.30	1	16.10	2.98
32 (корпус 3)	Квартира	5	1	52.20	1	16.10	2.98
33 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.10	1	13.10	2.98

34 (корпус 3)	Квартира	5	1	75.10	3	36.10	2.98
35 (корпус 3)	Квартира	5	1	73.00	3	53.80	2.98
36 (корпус 3)	Квартира	5	1	75.30	3	36.30	2.98
37 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.40	1	13.10	2.98
38 (корпус 3)	Квартира	8	1	52.10	1	16.10	2.98
39 (корпус 3)	Квартира-студия	5	1	26.20	1	13.60	2.98
40 (корпус 3)	Квартира	5	1	52.00	1	16.10	2.98
41 (корпус 3)	Квартира	6	1	52.00	1	16.10	2.98
42 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	26.10	1	13.60	2.98
43 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	25.90	1	13.10	2.98
44 (корпус 3)	Квартира	6	1	74.80	3	36.10	2.98
45 (корпус 3)	Квартира	6	1	73.80	3	54.40	2.98
46 (корпус 3)	Квартира	6	1	75.20	3	36.30	2.98
47 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	26.20	1	13.10	2.98
48 (корпус 3)	Квартира-студия	6	1	26.10	1	13.60	2.98
49 (корпус 3)	Квартира	6	1	51.90	1	16.10	2.98
50 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	26.20	1	13.60	2.98
51 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	25.90	1	13.10	2.98
52 (корпус 3)	Квартира	7	1	74.70	3	36.10	2.98
53 (корпус 3)	Квартира	7	1	73.50	3	54.40	2.98
54 (корпус 3)	Квартира	7	1	75.10	3	36.30	2.98
55 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	26.00	1	13.10	2.98

56 (корпус 3)	Квартира-студия	7	1	25.90	1	13.60	2.98
57 (корпус 3)	Квартира	7	1	51.70	1	16.10	2.98
58 (корпус 3)	Квартира	8	1	51.50	1	16.10	2.98
59 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	25.80	1	13.60	2.98
60 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	25.80	1	13.10	2.98
61 (корпус 3)	Квартира	8	1	74.20	3	36.10	2.98
62 (корпус 3)	Квартира	8	1	73.20	3	54.40	2.98
63 (корпус 3)	Квартира	8	1	75.10	3	36.30	2.98
64 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	25.90	1	13.10	2.98
65 (корпус 3)	Квартира-студия	8	1	26.10	1	13.60	2.98
66 (корпус 3)	Квартира	9	1	51.50	1	16.10	2.98
67 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.70	1	13.60	2.98
68 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.80	1	13.10	2.98
69 (корпус 3)	Квартира	9	1	74.10	3	36.10	2.98
70 (корпус 3)	Квартира	9	1	73.00	3	54.40	2.98
71 (корпус 3)	Квартира	9	1	75.10	3	36.30	2.98
72 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.70	1	13.10	2.98
73 (корпус 3)	Квартира-студия	9	1	25.70	1	13.60	2.98
74 (корпус 3)	Квартира	9	1	51.50	1	16.10	2.98
15.3 О характеристиках нежилых помещений		15.3.1					
Условный			Этаж	Номер	Площадь	Площадь частей нежилого помещения	Высота

номер	назначение	расположения	подъезда	(кв.м)	Наименование помещения	Площадь (кв.м)	потолков (шт)
1-н	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	6	2080.00	Помещение без функционального назначения	25.49	3
					Помещение без функционального назначения	55.34	
					Помещение без функционального назначения	49.63	
					Помещение без функционального назначения	9.82	
					Помещение без функционального назначения	10.8	
					Помещение без функционального назначения	5.89	
					Помещение без функционального назначения	11.89	
					Помещение без функционального назначения	18.52	
					Помещение без функционального назначения	50.73	
					Помещение без функционального назначения	40.7	
					Помещение без функционального назначения	5.96	
					Помещение без функционального назначения	10.89	
					Помещение без функционального назначения	1.66	
					Помещение без функционального назначения	16.82	
					Помещение без функционального назначения	50.16	

					Помещение без функционального назначения	51.77	
					Помещение без функционального назначения	6.29	
					Помещение без функционального назначения	10.78	
					Помещение без функционального назначения	5.89	
					Помещение без функционального назначения	16.94	
					Помещение без функционального назначения	10	
					Помещение без функционального назначения	6.33	
					Помещение без функционального назначения	3.36	
					Помещение без функционального назначения	3.18	
					Помещение без функционального назначения	6.25	
					Помещение без функционального назначения	5.77	
					Помещение без функционального назначения	11.42	
					Помещение без функционального назначения	5.96	
					Помещение без функционального назначения	15.08	
					Помещение без функционального назначения	6.05	
					Помещение без функционального назначения	4.17	

				Помещение без функционального назначения	6.3	
				Помещение без функционального назначения	6.08	
				Помещение без функционального назначения	12.6	
				Помещение без функционального назначения	7.79	
				Помещение без функционального назначения	7.29	
				Помещение без функционального назначения	6.62	
				Помещение без функционального назначения	6.9	
				Помещение без функционального назначения	2.98	
				Помещение без функционального назначения	2.27	
				Помещение без функционального назначения	3.47	
				Помещение без функционального назначения	9.52	
				Помещение без функционального назначения	5.76	
				Помещение без функционального назначения	3	
				Помещение без функционального назначения	7.73	
				Помещение без функционального назначения	34.78	
				Помещение без функционального назначения	19.18	

					Помещение без функционального назначения	22.62	
					Помещение без функционального назначения	24.3	
					Помещение без функционального назначения	96.61	
					Помещение без функционального назначения	64.06	
					Помещение без функционального назначения	4.4	
					Помещение без функционального назначения	10.4	
					Помещение без функционального назначения	10.93	
					Помещение без функционального назначения	23.13	
					Помещение без функционального назначения	10.24	
					Помещение без функционального назначения	18.78	
					Помещение без функционального назначения	18.58	
					Помещение без функционального назначения	25.16	
					Помещение без функционального назначения	55.72	
					Помещение без функционального назначения	49.63	
					Помещение без функционального назначения	9.87	
					Помещение без функционального назначения	10.8	

					Помещение без функционального назначения	5.89	
					Помещение без функционального назначения	21.97	
					Помещение без функционального назначения	50.06	
					Помещение без функционального назначения	50.22	
					Помещение без функционального назначения	6.19	
					Помещение без функционального назначения	10.44	
					Помещение без функционального назначения	4.7	
					Помещение без функционального назначения	3.84	
					Помещение без функционального назначения	18.02	
					Помещение без функционального назначения	49.29	
					Помещение без функционального назначения	56.65	
					Помещение без функционального назначения	6.63	
					Помещение без функционального назначения	11.22	
					Помещение без функционального назначения	3.82	
					Помещение без функционального назначения	3.17	
					Помещение без функционального назначения	18.02	

					Помещение без функционального назначения	50.35	
					Помещение без функционального назначения	50.52	
					Помещение без функционального назначения	11.25	
					Помещение без функционального назначения	4.09	
					Помещение без функционального назначения	3.87	
					Помещение без функционального назначения	6.15	
					Помещение без функционального назначения	15.74	
					Помещение без функционального назначения	54.9	
					Помещение без функционального назначения	24.55	
					Помещение без функционального назначения	23.42	
					Помещение без функционального назначения	74	
					Помещение без функционального назначения	20.65	
					Помещение без функционального назначения	9.54	
					Помещение без функционального назначения	2.93	
					Помещение без функционального назначения	4.84	
					Помещение без функционального назначения	5.5	

					Помещение без функционального назначения	18.59	
					Помещение без функционального назначения	16.53	
					Помещение без функционального назначения	21.4	
					Помещение без функционального назначения	65.89	
					Помещение без функционального назначения	15.71	
					Помещение без функционального назначения	7.29	
					Помещение без функционального назначения	5.22	
					Помещение без функционального назначения	115.9	
2-н	Нежилое помещение для коммерческого использования	1	6	36.9	Помещение без функционального назначения	8.9	2.98
					Помещение без функционального назначения	4.2	
					Помещение без функционального назначения	5.1	
					Помещение без функционального назначения	18.7	
1	Нежилое помещение	-1	-	6329.24	Автостоянка	6329.24	2.7
2	Нежилое помещение	-1	-	6329.23	Автостоянка	6329.23	2.7
16 О составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме)							
16.1 О помещениях общего пользования		16.1.1					

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь (кв.м)
1	Помещение охраны +СУ	автостоянка	вспомогательное помещение	24.32
2	Помещение охраны +СУ	автостоянка	вспомогательное помещение	24.32
3	Помещение для хранения люминесцентных ламп	автостоянка	вспомогательное помещение	5.54
4	ИТП № 3 (Автостоянка)	автостоянка	вспомогательное помещение	23.53
5	ИТП № 4 (Автостоянка)	автостоянка	вспомогательное помещение	23.61
6	Помещение АУВПТ	автостоянка	вспомогательное помещение	30.78
7	ЛВ 1.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
8	ЛВ 2.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
9	ЛВ 3.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.60
10	ЛВ 4.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
11	ЛВ 5.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.00
12	ЛВ 6.1	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.60
13	ЛН 3	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	8.40
14	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	511.30
15	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	473.30
16	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	293.50
17	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	446.30
18	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	206.10
19	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	294.90
20	Коридор	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	4.70
21	ГРЩП	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	17.10
22	ГРЩ 1 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	25.60
23	ГРЩ 2 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	18.40

24	Венткамера	Технический этаж, корп.1, секц.1 и 2	техническое помещение	2.50
25	ЛВ 1.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
26	ЛВ 2.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
27	ЛВ 3.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.60
28	ЛВ 4.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
29	ЛВ 5.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.00
30	ЛВ 6.1	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.60
31	ЛН 3	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	8.40
32	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	511.30
33	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	473.30
34	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	293.50
35	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	446.30
36	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	206.10
37	Технический этаж	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	294.90
38	Коридор	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	4.70
39	ГРЩП	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	17.10
40	ГРЩ 1 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	25.60
41	ГРЩ 2 Б1 (жил часть)	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	18.40
42	Венткамера	Технический этаж, корп.1, секц.3 и 4	техническое помещение	2.50
43	Вестибюль	1 этаж, секция 1	место общего пользования	30.00
44	Лифтовой холл	1 этаж, секция 1	место общего пользования	8.30
45	ЛВ 1(тип Н2)	1 этаж, секция 1	место общего пользования	9.80
46	помещение временного накопления отходов	1 этаж, секция 1	место общего пользования	20.50
47	тамбур	1 этаж, секция 1	место общего пользования	26.70
48	Колясочная	1 этаж, секция 1	место общего пользования	4.30
49	с/у	1 этаж, секция 1	место общего пользования	1.40
50	консьерж	1 этаж, секция 1	место общего пользования	11.30
51	Вестибюль	1 этаж, секция 2	место общего пользования	31.00
52	Лифтовой холл	1 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
53	ЛВ 2(тип Н2)	1 этаж, секция 2	место общего пользования	9.80

54	тамбур	1 этаж, секция 2	место общего пользования	45.20
55	Вестибюль	1 этаж, секция 2	место общего пользования	4.60
56	Колясочная	1 этаж, секция 2	место общего пользования	6.90
57	с/у	1 этаж, секция 2	место общего пользования	2.00
58	консьерж	1 этаж, секция 2	место общего пользования	10.00
59	Вестибюль	1 этаж, секция 3	место общего пользования	34.60
60	Лифтовой холл	1 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
61	ЛВ 3(тип Н2)	1 этаж, секция 3	техническое помещение	9.50
62	тамбур	1 этаж, секция 3	место общего пользования	10.50
63	Вестибюль	1 этаж, секция 6	место общего пользования	35.30
64	Лифтовой холл	1 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
65	ЛВ 6(тип Н2)	1 этаж, секция 6	техническое помещение	9.50
66	тамбур	1 этаж, секция 6	место общего пользования	10.50
67	Коридор	1 этаж, секция 4	место общего пользования	40.90
68	Лифтовой холл	1 этаж, секция 4	место общего пользования	8.00
69	ЛВ 4.1	1 этаж, секция 4	техническое помещение	9.70
70	тамбур	1 этаж, секция 4	место общего пользования	16.50
71	Коридор	1 этаж, секция 5	место общего пользования	75.10
72	Лифтовой холл	1 этаж, секция 5	место общего пользования	37.80
73	лв5	1 этаж, секция 5	техническое помещение	8.00
74	Колясочная	1 этаж, секция 5	место общего пользования	18.00
75	консьерж	1 этаж, секция 5	техническое помещение	7.90
76	тамбур	1 этаж, секция 5	место общего пользования	10.20
77	ПУИ	1 этаж, секция 5	техническое помещение	21.50
78	с/у	1 этаж, секция 5	техническое помещение	2.90
79	тамбур	1 этаж, секция 5	место общего пользования	1.80
80	Коридор	2 этаж, секция 1	место общего пользования	31.00
81	Лифтовой холл	2 этаж, секция 1	место общего пользования	8.30
82	лв1	2 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
83	лоджия	2 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80

84	Коридор	2 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
85	Лифтовой холл	2 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
86	лв2	2 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
87	лоджия	2 этаж, секция 2	место общего пользования	3.90
88	Коридор	2 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
89	Лифтовой холл	2 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
90	лв	2 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
91	лоджия	2 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
92	Коридор	2 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
93	Лифтовой холл	2 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
94	лв	2 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
95	лоджия	2 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
96	Коридор	2 этаж, секция 4	место общего пользования	35.10
97	Лифтовой холл	2 этаж, секция 4	место общего пользования	8.00
98	лв	2 этаж, секция 4	место общего пользования	18.00
99	лоджия	2 этаж, секция 4	место общего пользования	5.20
100	Коридор	2 этаж, секция 5	место общего пользования	35.00
101	Лифтовой холл	2 этаж, секция 5	место общего пользования	8.00
102	лв	2 этаж, секция 5	место общего пользования	18.00
103	лоджия	2 этаж, секция 5	место общего пользования	4.30
104	Коридор	3 этаж, секция 1	место общего пользования	40.20
105	Лифтовой холл	3 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
106	лв	3 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
107	лоджия	3 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
108	Коридор	3 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
109	Лифтовой холл	3 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
110	лв	3 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
111	лоджия	3 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
112	Коридор	3 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
113	Лифтовой холл	3 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90

114	лв	3 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
115	лоджия	3 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
116	Коридор	3 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
117	Лифтовой холл	3 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
118	лв	3 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
119	лоджия	3 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
120	Коридор	3 этаж, секция 4	место общего пользования	35.10
121	Лифтовой холл	3 этаж, секция 4	место общего пользования	8.00
122	лв	3 этаж, секция 4	место общего пользования	18.10
123	лоджия	3 этаж, секция 4	место общего пользования	5.20
124	Коридор	3 этаж, секция 5	место общего пользования	32.30
125	Лифтовой холл	3 этаж, секция 5	место общего пользования	8.00
126	лв	3 этаж, секция 5	место общего пользования	18.00
127	лоджия	3 этаж, секция 5	место общего пользования	4.30
128	Коридор	4 этаж, секция 1	место общего пользования	40.20
129	Лифтовой холл	4 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
130	лв	4 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
131	лоджия	4 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
132	Коридор	4 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
133	Лифтовой холл	4 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
134	лв	4 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
135	лоджия	4 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
136	Коридор	4 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
137	Лифтовой холл	4 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
138	лв	4 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
139	лоджия	4 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
140	Коридор	4 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
141	Лифтовой холл	4 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
142	лв	4 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
143	лоджия	4 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70

144	Коридор	5 этаж, секция 1	место общего пользования	40.20
145	Лифтовой холл	5 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
146	лв	5 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
147	лоджия	5 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
148	Коридор	5 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
149	Лифтовой холл	5 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
150	лв	5 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
151	лоджия	5 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
152	Коридор	5 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
153	Лифтовой холл	5 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
154	лв	5 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
155	лоджия	5 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
156	Коридор	5 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
157	Лифтовой холл	5 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
158	лв	5 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
159	лоджия	5 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
160	Лифтовой холл	6 этаж, секция 1	место общего пользования	4.90
161	лв	6 этаж, секция 1	место общего пользования	18.00
162	лоджия	6 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
163	Коридор	6 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
164	Лифтовой холл	6 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
165	лв	6 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
166	лоджия	6 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
167	Коридор	6 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
168	Лифтовой холл	6 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
169	лв	6 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
170	лоджия	6 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
171	Коридор	6 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
172	Лифтовой холл	6 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
173	лв	6 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60

174	лоджия	6 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
175	лоджия	7 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
176	Коридор	7 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
177	Лифтовой холл	7 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
178	лв	7 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
179	лоджия	7 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
180	Коридор	7 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
181	Лифтовой холл	7 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
182	лв	7 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
183	лоджия	7 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
184	Коридор	7 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
185	Лифтовой холл	7 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
186	лв	7 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
187	лоджия	7 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
188	лоджия	8 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
189	Коридор	8 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
190	Лифтовой холл	8 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90
191	лв	8 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
192	лоджия	8 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
193	Коридор	8 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
194	Лифтовой холл	8 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
195	лв	8 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
196	лоджия	8 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
197	Коридор	8 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
198	Лифтовой холл	8 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
199	лв	8 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
200	лоджия	8 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70
201	лоджия	9 этаж, секция 1	место общего пользования	3.80
202	Коридор	9 этаж, секция 2	место общего пользования	32.50
203	Лифтовой холл	9 этаж, секция 2	место общего пользования	4.90

204	лв	9 этаж, секция 2	место общего пользования	18.00
205	лоджия	9 этаж, секция 2	место общего пользования	3.80
206	Коридор	9 этаж, секция 3	место общего пользования	24.00
207	Лифтовой холл	9 этаж, секция 3	место общего пользования	8.90
208	лв	9 этаж, секция 3	место общего пользования	18.60
209	лоджия	9 этаж, секция 3	место общего пользования	5.70
210	Коридор	9 этаж, секция 6	место общего пользования	30.10
211	Лифтовой холл	9 этаж, секция 6	место общего пользования	8.90
212	лв	9 этаж, секция 6	место общего пользования	18.60
213	лоджия	9 этаж, секция 6	место общего пользования	5.70

16.2	Перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме	16.2.1		
------	--	--------	--	--

№ п/п	Описание места расположения	Вид оборудования	Назначение
1	Подвал/Технический этаж	Оборудование ИТП	Теплоснабжение
2	Подвал/Технический этаж	Водомерный узел	Водоснабжение
3	Подвал/Технический этаж	Повысительная насосная станция ХПВ	Водоснабжение
4	Подвал/Технический этаж	Пожарная насосная станция	Пожаротушение
5	По дому ЛЛУ	Лифтовое оборудование	Вертикальное перемещение
6	По всему дому	Система эл снабжения, освещения, ГРЩ	Электроснабжение потребителей
7	По всему дому	Системы: АППЗ, АУПТ, слаботочные системы связи, радио, телевидение, СКУД, диспетчеризация инженерных систем, система оповещения людей о чрезвычайных обстоятельствах	Техническое обеспечение

8	По всему дому	Дымоудаление, системы подпора и компенсации воздуха при пожаре, естественная вентиляция, приточная и вытяжная принудительные вентиляции	Техническое обеспечение
9	По всему дому	Система отопления	Отопление дома
10	По всему дому	Система холодного и горячего водоснабжения и пожаротушения	Водоснабжение потребителей
11	По всему дому	Система канализации бытовых стоков и ливневая канализация	Водоотведение потребителей
17 О примерном графике реализации проекта строительства, предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства			
17.1	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 20 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2020
17.1 (2)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 40 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2021
17.1 (3)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 60 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 3 квартал 2022 г.
17.1 (4)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: 80 процентов готовности
		17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 1 квартал 2023 г.
17.1 (5)	О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости

	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2023 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.06.2023
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.06.2024
18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости		
18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 7 133 150 483,00 руб.
18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 202 №1, ст. 33)		

18.1 О размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 40; 2021, №1, ст. 33)	18.1.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.1.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.1.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.1.2.1	Размер платежа по договору о комплексном освоении территории:
19 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу (в случае размещения таких средств на счетах эскроу), об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве	19.1.1	Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Не применяется застройщиком
	19.1.2	Кадастровый номер земельного участка, находящегося в залоге у участников долевого строительства в силу закона: 78:07:0003189:352
19.2 О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	19.2.1	Организационно-правовая форма кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:

	19.2.2	Полное наименование кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, без указания организационно-правовой формы:
	19.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитной организации, в которой участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу:
19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Да
19.4 Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	19.4.1	Организационно-правовая форма и наименование уполномоченного банка (сокращенно наименование уполномоченного банка (при наличии)), в котором у застройщика открыт расчетный счет: Организационно-правовая форма: Филиал юридического лица Наименование банка: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: 40702810535000000896
		Корреспондентский счет: 30101810900000000910
		БИК: 044030910
		ИНН: 7725114488
		КПП: 784243001
		ОГРН: 1027700342890
		ОКПО: 56219207

19.5 Форма привлечения денежных средств	19.5.1	Информация о форме привлечения застройщиком денежных средств граждан-участников строительства: Расчетный счет
19.6 О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 808 568,76 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 808 568,76 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 29.05.2023
19.6 (2) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 66 657 986,17 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 66 657 986,17 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 13.06.2023
19.6 (3) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 6 000 000,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 6 000 000,00 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 16.06.2023
19.6 (4) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 33 000 000,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 33 000 000,00 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 13.07.2023
19.6 (5) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 100 437 744,26 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 100 437 744,26 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 19.07.2023
19.6 (6) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 331 325,00 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 331 325,00 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 26.07.2023
19.6 (7) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 186 494 217,20 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 186 494 217,20 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 28.09.2023
19.6 (8) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 166 470 288,29 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 166 470 288,29 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.10.2023
19.6 (9) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 115 575 092,61 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 115 575 092,61 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 22.11.2023
19.6 (10) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 48 487 569,18 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 48 487 569,18 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 25.12.2023
19.6 (11) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 43 587 496,73 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 43 587 496,73 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 24.01.2024
19.6 (12) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 127 298 495,53 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 127 298 495,53 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 29.02.2024
19.6 (13) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 153 083 428,98 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 153 083 428,98 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 28.03.2024
19.6 (14) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 47 880 876,16 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 47 880 876,16 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 19.04.2024
19.6 (15) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 120 836 088,49 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 120 836 088,49 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.05.2024
19.6 (16) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 53 314 354,75 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 53 314 354,75 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 28.06.2024
19.6 (17) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 61 763 388,40 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 61 763 388,40 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.07.2024
19.6 (18) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 3 555 164,39 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 3 555 164,39 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 27.08.2024
19.6 (19) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 41 462 063,81 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 41 462 063,81 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 20.09.2024
19.6 (20) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 89 835 301,72 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 89 835 301,72 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.10.2024
19.6 (21) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 38 760 345,52 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 38 760 345,52 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 26.11.2024
19.6 (22) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 28 203 468,65 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 28 203 468,65 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 30.12.2024
19.6 (23) О целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа)	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора: Филиал юридического лица
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы: САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора: 7725114488
	19.6.1.4	Сумма кредита (займа) в соответствии с условиями договора: 66 674 790,09 руб.
	19.6.1.5	Сумма задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату: 66 674 790,09 руб.
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредиту (займу) на указанную дату: 0,00 руб.

	19.6.1.7	Срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа): 31.12.2024
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу	19.7.1	О количестве договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.1.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.1.1.1	Жилые помещения:
	19.7.1.1.1.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 8
	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 91
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0

	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.2	О площади объектов долевого строительства:
	19.7.2.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.2.1.1	Жилые помещения:
	19.7.2.1.1.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.1.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 369,6 м2
	19.7.2.1.1.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 10 355 м2
	19.7.2.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.2.1.2.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2

	19.7.2.1.2.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.2.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.2.1.3	Машино-места:
	19.7.2.1.3.1	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счетов эскроу: 0 м2
	19.7.2.1.3.2	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 м2
	19.7.2.1.3.3	Площадь объектов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве заключен с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 м2
	19.7.3	О цене договоров участия в долевом строительстве:
	19.7.3.1	Вид объекта долевого строительства:
	19.7.3.1.1	Жилые помещения:
	19.7.3.1.1.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 130 446 731 руб.
	19.7.3.1.1.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 1 860 285 056,78 руб.
	19.7.3.1.2	Нежилые помещения:

	19.7.3.1.2.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.2.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.2.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
	19.7.3.1.3	Машино-места:
	19.7.3.1.3.1	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием счетов эскроу: 0 руб.
	19.7.3.1.3.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0 руб.
	19.7.3.1.3.3	Суммарная цена договоров, заключенных с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0 руб.
20 Об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства		
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика: 6 770 551 399 руб.
22 Информация об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и суммы основного долга, по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору		
22.1 О виде, назначении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 3 и 4 статьи 18.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве		

<p>многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33) договорах и соглашениях, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. О целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2021, N 1, ст. 33), о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого</p>	<p>22.1.1</p>	<p>Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:</p>
--	---------------	--

строительства по договору.		22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
		22.1.3	Назначение объекта социальной инфраструктуры:
		22.1.4	Вид договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.5	Дата договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.6	Номер договора, предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.7	Наименование органа, с которым заключен договор, предусматривающий безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
		22.1.8	Цели затрат застройщика:
23 Иная, не противоречащая законодательству, информация о проекте			
23.1 Иная информация о проекте	23.1.1	Иная информация о проекте: После вступления в силу Федерального закона от 25.12.2018 г.№ 478-ФЗ способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве, представляемым на государственную регистрацию со дня вступления в силу указанного закона,-уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.В п.24 загружен приказ СГСНЭ от 16.11.2022 № 57-22 о внесении изменений в разрешение на строительство в части количества квартир	
24 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию			
24.1 Сведения о фактах внесения изменений в проектную документацию	24.1.1		
№	Дата	Наименование раздела проектной документации	Описание изменений
			1. Введение новых числовых и буквенных осей на этаже автостоянки. Изменение разбивки осей в корпусе 3 без изменения ТЭП жилого дома; 2. Изменение расположения ИТП. 3. Изменено расположение помещения АУВПТ. 4. Изменено расположение помещения ВУ с хоз-питьевой насосной и водоочистой. 5. Изменение расположения и количества выходов из помещений подземного этажа в связи с переносом технических помещений. 6. Изменены конфигурации пожарных отсеков без изменения их количества и общей площади. в связи изменением

01.08.2018	Архитектурные решения	<p>конфигурации рампы и расположения монолитных стен в соответствии с разделом КР. 7. Уточнен режим работы лифтов. 8. Изменение высоты подземного этажа и отметки полов подземного этажа. 9. Изменение расстановки машино-мест. 10. Добавлены помещения зон хранения мототехники. Уточнено размещение и увеличены площади зон хранения мототехники в связи с переносом технических помещений, изменен материал ограждающих конструкций зон хранения мототехники. 11. Изменена относительная отметка 0,000 с абсолютной отметкой +4,30 на абсолютную отметку +4,10 в связи с изменением объемно-планировочных решений подземного и технических этажей при сохранении предельных высотных ограничений проекта. 12. Изменены решения по въездам во внутренние двory корпуса 1 в осях 2-4 / М-Н и корпуса 2 в осях 15-17 / Д-Ж. Пандусы с промежуточными площадками исключены, заменены на лестницы. Устройство для МГН подъемников с наклонным перемещением сохранилось. 13. Изменены входы в жилую часть и во встроенные помещения корпусов 1 и 2. 14. Исключена общая входная зона на две жилых секции по оси Р в корпусе 1. Вход в одну из них предусмотрен со стороны улицы по внутренней лестнице, оснащенной электромеханическим подъемником для МГН с наклонным перемещением платформы. Вход в другую – со стороны двора. 15. Изменено местоположение помещений ДОУ на 1-ом этаже. 16. Добавлено помещение серверной в ДОУ на 1-ом этаже при сохранении общей площади помещений встроенного ДОУ. 17. Изменено местоположение помещений ДОУ на 2-ом этаже при сохранении общей площади ДОУ. 18. Предусматривается увеличение высоты помещений ДОУ 1-го этажа (в чистоте). 19. В связи с оптимизацией фасадных решений корпуса 3 откорректированы габариты здания. 20. Изменение планировочных решений входных групп 1-х этажей корпусов 1, 2 и 3. 21. Изменение расположения входа (двери) в помещениях временного накопления отходов. 22. В корпусах 1 и 2 локальный технический этаж над помещениями временного накопления отходов заменен на уличное пространство. Помещения предусмотрены в собственных конструкциях стен и перекрытий с устройством воздушного зазора по периметру помещения. 23. Изменены конструкции лифтовых шахт. 24. Изменен материал внутриквартирных перегородок и перегородок встроенных помещений. 25. Замена сборных железобетонных вентиляционных каналов на индивидуальные каналы. 26. Изменены сечения ж/б колонн и их расстановка. Заменены кирпичные стены на ж/б монолитные стены. 27. Уточнены планировки квартир во всех корпусах без изменения количества и типов квартир. 28. Уточнены отметки парапетов основной кровли всех жилых корпусов, уточнены отметки парапета террасы корпуса 1 без изменения максимальной высоты зданий жилых корпусов от планировочной отметки земли. Уточнены площади террас корпуса 1.</p>
------------	-----------------------	--

01.08.2018	Конструктивные и объемно-планировочные решения	<p>1. Изменена относительная отметка 0,00 с абсолютной отметки +4,30 на абсолютную отметку +4,10; 2. Изменение числовых и буквенных осей, изменение разбивки осей; 3. В связи с изменением объемно-планировочного решения изменилось расположение колонн и стен. 4. Изменены сечения колонн. 5. Изменение расположения проемов в стенах; 6. Добавлены внутренние стены. 7. Локально изменена толщина перекрытия над автостоянкой. 8. Изменено сечение монолитных железобетонных балок. 9. Сборные железобетонные лифтовые шахты на жилых этажах и во встроенных помещениях заменены на монолитные железобетонные. 10. Уточнены инженерно-геологические и гидрогеологические условия площадки. 11. В связи с уточнением данных инженерно-геологических изысканий изменена абсолютная отметка острия свай, откорректированы характеристики грунта основания свай. 12. Изменена марка бетона по водонепроницаемости для ростверка и наружных стен. 13. Применена напыляемая битумная гидроизоляция наружных стен подземной части здания; 14. Изменена марка шпунта ограждения котлована</p>
01.08.2018	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий,	<p>Система электроснабжения: 1. Откорректированы расчеты нагрузок в соответствии с актуализированными заданиями смежных разделов 2. Обновлена архитектурная подоснова в соответствии с актуализированными планами марки АР. Система водоснабжения: Разделы откорректированы в части: - диаметров и схем установки счетчиков для жилой части, встроенных помещений и ДДУ; - системы водоподготовки холодной воды; - системы канализации условно-чистых стоков от кондиционеров. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса ИТП, помещении ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения в связи с изменением нормы водопотребления по ТЗ на проектирование. Откорректированы потребные напоры в связи с изменением расходов на водопотребление. Система водоотведения: Раздел откорректирован в части: - диаметров и схем установки счетчиков для жилой части, встроенных помещений и ДДУ; - системы водоподготовки холодной воды; - проектирование системы канализации условно-чистых стоков от кондиционеров. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса ИТП, помещении ВУ и АУПТ и внутриквартирных перегородок. Откорректирован баланс водопотребления и водоотведения в связи с изменением нормы водопотребления в соответствии с ТЗ на проектирование. Система отопления и теплоснабжения: В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых этажей актуализирована архитектурная подоснова. Системы вентиляции и дымоудаления: Для помещений ДОУ вентиляционное оборудование канального типа, располагается в пространстве подшивного потолка коридоров и обслуживаемых помещений, а все остальное вентиляционное оборудование располагается в</p>

	содержание технологических решений.	<p>вентиляционных камерах на техническом этаже. - Оборудование приточных установок автостоянки располагается в вентиляционных камерах в обслуживаемом пожарном отсеке. Оборудование вытяжных установок – на кровле. -Исключены вентиляторы подпора воздуха в лифтовые шахты. - Вентиляторы подпора воздуха в тамбур-шлюзы автостоянок располагаются в отдельно выгороженных вентиляционных камерах, согласно разделению помещения автостоянки на пожарные отсеки. В проект включены системы приточной противодымной защиты лифтовых холлов, расположение вентиляторов – лифтовые холлы. - В связи с изменением планировочных решений подвала, технических и первых этажей актуализирована архитектурная подоснова. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Индивидуальные тепловые пункты. Тепловые сети: 1. Уточнены тепловые нагрузки систем теплоснабжения. 2. Изменено расположение помещений ИТП. 3. Откорректирована схема теплоснабжения объекта. 4. В проекте убран конкретный тип термопреобразователя. Сети связи: 1. Графическая часть раздела откорректирована в полном объеме в связи с изменением архитектурной подосновы в части переноса помещений ГРЩ и внутриквартирных перегородок. 2. Головная станция системы коллективного СКПТ перенесена с последнего этажа на технический этаж корпуса. 3. Изменена модель головной станции.</p>
23.11.2020	Архитектурные решения	<p>встроенное ДОО проектируется коммерческим/арендопригодным; внесено уточнение в графическую часть раздела «Архитектурные решения» на поэтажных планах встроенных помещений ДОО: сантехнические приборы, технологическое монтируемое и не монтируемое оборудование показаны условно, установка сантехнических приборов, технологического монтируемого и не монтируемого оборудования осуществляется собственником или арендатором встроенных помещений ДОО за собственные средства после ввода объекта в эксплуатацию.</p>
23.11.2020	Конструктивные и объемно-планировочные решения	<p>предусмотрено изменение решений по устройству котлована.</p>

	23.11.2020	Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженернотехнического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	<p>в подразделе «Система электроснабжения», исключены решения по электроснабжению встроенного ДОУ. Подраздел «Водоснабжение и водоотведение»: исключены решения по системам водоснабжения и водоотведения встроенного ДОУ. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»: Отредактированы проектные решения систем отопления и вентиляции. Изменения в принципиальные решения не вносились. Предусмотрен запас электрической мощности для возможности подключения воздушно-тепловых завес на входе в помещение загрузочной ДОУ. В серверной предусмотрена возможность установки внутренних блоков сплит-систем кондиционирования. Установка наружных блоков предусмотрена на техническом этаже. Подраздел «Сети связи» В соответствии с изменением к заданию на проектирование в подразделе «Сети связи», исключены решения по организации сетей связи встроенного ДОУ. Проектные решения по организации сетей связи встроенного ДОУ разрабатываются собственником/арендатором. Подраздел «Технологические решения»: встроенное ДОУ проектируется коммерческим/арендопригодным; планировочные и технологические решения ДОУ определяются собственником/арендатором данного помещения после ввода объекта в эксплуатацию, за исключением отапливаемых полов</p>
--	------------	---	---

	20.06.2022 КР	<p>Откорректированы свайные поля в соответствии с фактическим положением свай. Откорректировано армирование сваи. Армирование сваи запроектировано тремя сварными пространственными каркасами. Откорректированы ростверки блоков К2-3, АС6 на основании исполнительной схемы фактического положения свай. В блоках К1-1, АС1, АС2, АС6 запроектированы локальные утолщения в ростверках до 1400 мм под башенные краны. Откорректированы объемы бетона ростверков в связи с корректировкой по отклонениям свай и утолщениями под краны. В блоках АС1, АС2 в плите над автостоянкой запроектированы капители крайних колонн размерами 1100x1100 (1200) мм, 1200x1200 мм. В блоках К2-1, АС6 запроектированы ж.б. конструкции крылец. В подземной автостоянке в/о 2-3 / Б-В, 34-35 / Б-Б/1 в стенах запроектированы проемы в помещениях ИТП; В блоке К1-2 на техническом этаже в/о Р/9-10 исключена монолитная вентиляционная шахта; В блоке К2-1 на техническом этаже в/о В-Г/17 исключена монолитная вентиляционная шахта, в/о В-Г/ 20..22 исключены две монолитные вентиляционные шахты, в/о В-Г / 24/1...26 исключены три монолитные вентиляционные шахты. В блоке К2-1 запроектирована монолитная ж.б. стена лифтовой шахты ДООУ толщиной 160 мм из бетона класса В30; В корпусе К3 в/о 32-33 / Б-В исключена стена с проемом между стеной по оси 32 и ЛК, исключена стена под мусоросборной камерой; Добавлены ж.б. парапеты толщиной 200 мм по контуру стилобатной части и контуру автостоянок АС1, АС2. В блоке К1-2 в.о. Р-Н/9-10 на 1...9 этажах и на покрытии исключена монолитная вентиляционная шахта. В блоке К2-3 в.о. 25-26 / В-Г на 1...9 этажах исключена монолитная вентиляционная шахта, в.о. 24-25 / В-Г на 2 этаже запроектирован проем в стене. В блоке К1-2 на 9 этаже запроектирован ж.б. парапет толщиной 20 мм по контуру террасы. В блоке К1-1 на кровле в/о 3-4 / В-Г запроектированы вентиляционные шахты. В блоке К2-1 на кровле в/о 21-22 / В-Г запроектированы вентиляционные шахты. В блоке К2-3 на кровле в/о 25-26 / В-Г изменены стены обстройки вентиляционных шахт. Откорректированы отметки плит покрытия выходов на кровлю</p>
--	---------------	--

06.09.2022 AP	<p>-во всех жилых корпусах уточнена на 1-м этаже планировка входных групп, уточнена конфигурация? нумерация помещений, площадь помещений, расположение помещений уборочного инвентаря, колясочных, помещений консьержа, санузлов консьержа, тамбуров без изменения общей площади этажей.-в жилых корпусах 1, 2, 3 изменены планировки квартир, уточнены типы квартир и их количество, без изменения общей площади квартир и без изменения общей площади здания;-в жилых корпусах 1, 2, 3, в соответствии с заданием на проектирование и согласованными СТУ исключены лоджии с 5-го по 9-й этаж, тип пола лоджий исключен из проектной документации;-в связи с изменением планировки квартир уточнено расположение проемов в монолитных стенах;-в жилых корпусах 1, 2, 3 изменен тип лестничной клетки в соответствии с согласованными СТУ, после внесения изменений в каждой секции жилых корпусов запроектирована незадымляемая лестничная клетка типа Н2;Е20 -в корпусах 1, 2, 3 изменен материал внутренних стен: в конструкции межквартирной стены и стены между местами общего пользования и жилыми квартирами после внесения изменений предусматривается бетонный камень ПОЛИГРАН 190 ПГ, толщиной 190 мм; изменен материал перегородки между санузлом и жилой комнатой с креплением сантехнических приборов, после внесения изменений предусматривается бетонный камень ПОЛИГРАН 80 ПГ, толщиной 80 мм с воздушным зазором 10мм и облицовкой ГВЛ В; в стенах и С40перегородках с креплением сантехнических приборов после внесения изменений ГВЛ В устанавливается на металлический каркас толщиной 50 мм;-в корпусах 1, 2, 3 изменен состав конструкции полов без изменения отметок полов на этажах и без изменения высот помещений, изменения произведены при расположении квартиры над квартирой, при расположении квартиры над помещением управляющей компании(корпус 2) и помещением диспетчерской (корпус 2), при расположении квартир над залом для музыкальных занятий, над залом для физкультурных занятий и помещением игровой(корпус 2), после внесения изменений толщина стяжки уменьшена до 40мм, вместо звукоизоляции Стенофон в 2 слоя 8 мм применили полиэтиленовую пленку 200мкм и минераловатные плиты толщиной 40мм; изменения в конструкции полов произведены при расположении квартиры, помещения управляющей компании(корпус2), помещения консьержа(корпус 1, 2, 3) над техническим этажом, после внесения изменений толщина стяжки уменьшена до 46мм, толщина Заметки на полях Стр.15 внесения изменений толщина стяжки уменьшена до 46мм, толщина звукоизоляции из минераловатной плиты увеличена до 80мм; армирование фиброволокном стяжек из ЦПР М 150 в конструкции полов заменено на армирование сеткой 4ВР1 с ячейками 50x50мм; -на техническом этаже предусмотрены помещения венткамер: в корпусе 1 в осях 2-3/Р-С и в осях 9-10/М-Н; в корпусе 2 в осях 15-16/К-Л; -в корпусах 1, 2, 3 изменена форма обстроек вентиляционных каналов на кровле;F30</p>
---------------	---

	ОДИ	-при входе в корпус 3 изменено расположение наружного подъемника для МГН, после внесения изменений подъемник размещается в осях 30/Б/1-В/1;
	КР	В квартирах исключены лоджии. Материал внутренних стен и перегородок принят бетонный камень ПОЛИГРАН 190 ПГ, толщиной 190 и 80 мм. Уточнено местоположение и габариты проемов в монолитных стенах. Армирование стен принято (дополнительно) из жесткой арматуры (сталь марки С245 по ГОСТ 27772-2015). Армирование плит перекрытий в опорных зонах колонн, в приопорных зонах и в пролете предусмотрено композитными материалами (углепластиковые ленты типа FibARM Tape -530/300 на двухкомпонентном эпоксидном связующем типа FibArm Resin Laminate+).
	Система электроснабжения	уточнен расчет нагрузок; откорректированы решения по наружным сетям; изменены схемы ГРЩ, этажных и квартирных щитов; изменены планы расположения оборудования и сетей. ГРЩ-0,4кВ (ГРЩ1-К1, ГРЩ2-К1, ГРЩ1-К2, ГРЩ2-К2, ГРЩ1-К3, ГРЩ-П, ВРУ ДОУ) объекта присоединены к разным секциям РУ-0,4 кВ ТПЗ двумя взаимно резервируемыми кабельными линиями типа АПвБбШп расчетного сечения каждый. ЩНО-5 (наружное освещение) присоединен к РУ-0,4 кВ ТПЗ одной кабельной линией типа ПвБШп расчетного сечения. Расчетная электрическая нагрузка 1908,13 кВт.
	«Система водоснабжения» и «Система водоотведения»	-в водомерных узлах предусмотрены комбинированные счетчики диаметром 80/20 мм; -разводка внутренних сетей холодного и горячего водопровода от этажного коллектора в каждую квартиру предусматривается в полу, с установкой на входе в санузел (или у кухонной мойки) запорной установкой на входе в санузел (или у кухонной мойки) запорной арматуры; -исключены стояки для отвода системы кондиционирования, для отвода стоков от системы кондиционирования на стояке бытовой канализации в санузле каждой квартиры под потолком С16 С16С16 предусматривается отвод для С16 капельной воронки; F15-откорректированы поэтажные трассировки внутренних сетей водоснабжения и водоотведения в связи с изменением объемно-планировочных решений
		Отопление Отредактированы проектные решения по системам отопления и теплоснабжения корпусов 1, 2, 3 ввиду изменения архитектурно-планировочных решений. Внесены изменения в принципиальные решения по отоплению: -исключена прокладка трубопроводов в конструкции пола для отопительных приборов, устанавливаемых в лифтовых холлах и поэтажных коридорах; подключение отопительных приборов заменено с нижнего на боковое; -стояки для подключения отопительных приборов, устанавливаемых в лифтовых холлах и поэтажных коридорах, вынесены из ниши для размещения коллекторов непосредственно в обслуживаемые помещения;- магистральные трубопроводы систем отопления и теплоснабжения заменены на стальные водогазопроводные трубопроводы по ГОСТ 3262-75* и стальные электросварные по ГОСТ 10704-

	<p>система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и холодоснабжения</p>	<p>91. Вентиляция : Отредактированы проектные решения по системам вентиляции ввиду изменения архитектурно-планировочных решений. Внесены изменения в принципиальные решения по общеобменной вентиляции жилой части корпусов 1, 2, 3. Предусмотрена механическая вытяжная вентиляция для квартир-студий в корпусах 1 и 2. Удаление воздуха из помещений квартир предусмотрено через кухни и санузлы самостоятельными каналами, при помощи регулируемых вентиляционных решеток. Присоединение «спутников» к общему сборному вентиляционному каналу предусмотрено через воздушный затвор в 2 метра. Вертикальные коллекторы выводятся на кровлю с установкой крышных вентиляторов. Вытяжные вентиляторы приняты с резервными электродвигателями. Вытяжные вентиляторы приняты с резервными электродвигателями. Предусмотрены дополнительные вытяжные системы с механическим побуждением для помещений колясочных в 1 и 2 корпусах. Размещение оборудования принято в обслуживаемых помещениях, при этом: электрооборудование имеет степень защиты IP 54; помещения оборудованы автоматической пожарной сигнализацией, отключающей при пожаре вентиляционное оборудование. Предусмотрена возможность устройства приточной механической вентиляции для квартир площадью более 60 м2. Предусмотрена замена завода-производителя бытовых вентиляторов. Воздуховоды систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной тонколистовой стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности «А». Транзитные воздуховоды систем общеобменной вентиляции приняты из оцинкованной тонколистовой стали по ГОСТ 14918-80 класса герметичности «В» в противопожарной изоляции. Выбросы воздуха предусмотрены выше уровня кровли зданий на 1 метр. Противодымная вентиляция: Отредактированы проектные решения по системам противодымной вентиляции ввиду изменения архитектурно-планировочных решений. Для корпусов 1 и 2 предусмотрены дополнительные системы вытяжной противодымной вентиляции с механическим побуждением для поэтажных коридоров жилой части. Предусмотрены дополнительные системы приточной противодымной вентиляции с механическим побуждением в поэтажных коридорах для возмещения объемов удаляемых продуктов горения. Установка оборудования систем противодымной вентиляции предусмотрена на кровле зданий. Выбросы продуктов горения приняты на высоте не менее двух метров от кровли. Приёмные отверстия наружного воздуха для систем приточной противодымной вентиляции размещены на расстоянии не менее 5 м от выбросов продуктов горения. Воздуховоды систем противодымной вентиляции предусмотрены из стали листовой толщиной не менее 0,8 мм по ГОСТ 19904-90 класса герметичности «В» в огнезащитном покрытии. Прокладка воздуховодов предусмотрена в строительных конструкциях с нормируемым пределом огнестойкости.</p>
--	---	---

	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов»	В соответствии с заданием на корректировку проектной документации уточнены энергетические нагрузки и откорректированы расчеты энергетических показателей.
	системы автоматизации, связи и сигнализации	связи с изменением количества квартир, уточнены принципиальные схемы, изменены планы расположения оборудования и сетей, уточнено используемое оборудование
	В части санитарно-эпидемиологической безопасности	изменена планировка и количество квартир по этажам. Для обоснования принятых решений выполнены расчеты продолжительности инсоляции и коэффициента естественной освещенности (КЕО).
	мероприятия по охране окружающей среды ООС	откорректированы типы стен и перекрытий ограждающих конструкций. Представлены расчеты индексов изоляции воздушного шума и приведенного ударного шума откорректированных ограждающих конструкций нормируемых помещений, подтверждено их соответствие нормативным требованиям СП 51.13330.2011. -выполнена оценка размещения технических помещений с источниками шума с учетом корректировки объемно-планировочных решений: планировочные решения исключают соседство шумных помещений с нормируемыми помещениями, в случае вынужденного соседства с помещениями, нормируемыми по акустическому фактору, представлены акустические расчёты, обосновывающие правомерность данной планировки; -откорректирован расчет акустического воздействия объекта на период эксплуатации в связи с изменениями проектных решений по разделу ОБ.
		в проектную документацию по надземным этажам жилых корпусов 1-3 внесены изменения. Решения по пожарному отсеку ДОУ, встроенно-пристроенной подземной автостоянке, техническим этажам корпусов 1-3, подъездов для пожарных автомобилей -не подлежат корректировке. Пожарно-техническая высота корпусов 1-3 не более 28 м. В каждой секции жилых корпусов предусмотрены лифты с режимом работы «пожарная опасность». Общая площадь квартир на этаже в каждой жилой секции жилых корпусов 1, 2 и 3 –не более 500 м ² , за исключением секции в осях 7-11/М-Т в корпусе 1 на 2-8 этажах с общей площадью квартир до 550 м ² . В квартирах

	<p>ПБ</p> <p>жилых корпусов исключены лоджии (аварийные выходы для квартир расположенных выше 15 м). Представлены решения по обеспечению пожарной безопасности при отсутствии для части квартир, расположенных на отметке более 15 м аварийных выходов согласно СТУ. Обеспечение деятельности пожарных подразделений по организации тушения пожара и проведения аварийно-спасательных работ на проектируемом объекте подтверждено «Планом тушения пожара». Объемно-планировочные решения квартир предусмотрены таким образом, чтобы в квартирах осуществлялась возможность доступа пожарных подразделений с автолестниц и (или) автоподъемников, как минимум, с одной продольной стороны здания (достаточным является обеспечение доступа пожарных подразделений в одно из окон квартиры, расположенной выше 3-го этажа (начиная с 4-го этажа) (СТУ)). Здание разделено на пожарные отсеки противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI150 и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI150. Жилая часть (жилые корпуса 1, 2 и 3) комплекса разделяется на пожарные отсеки с площадью этажа в пределах пожарного отсека (жилого корпуса) не более 2600 м². В пределах пожарного отсека здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 площадью до 2600 м² предусмотрены повышенные пределы огнестойкости отдельных строительных конструкций: стены для деления здания на секции с пределом огнестойкости не менее REI90. Ограждающие конструкции (стены) шахт лифтов жилой части здания ниже отметки надземного этажа предусмотрены с пределом огнестойкости не менее REI150, с заполнением дверных проемов противопожарным 1-го типа с пределом огнестойкости не менее EI60. Для помещения колясочной сообщающейся с жилой частью и помещений уборочного инвентаря (ПУИ), расположенных на первом этаже жилых секций, предусмотрено отделение от других помещений и лестничной клетки противопожарными перегородками с пределами огнестойкости не менее EI60 с установкой противопожарных дверей 1-го типа в дымогазонепроницаемом исполнении (EIS60) (СТУ). Для эвакуации людей с жилой части (жилые этажи) корпусов 1-3 предусмотрены эвакуационные выходы непосредственно наружу из первого этажа, из второго и выше в незадымляемые лестничной клетки типа Н2 с шириной лестничного марша 1,05 м. Выход из лестничных клеток жилой части в вестибюли на первом этаже предусмотрены через противопожарные двери с пределом огнестойкости EIS60 без устройства тамбуров (тамбур-шлюзов) (СТУ). Выходы из лестничных клеток предусмотрены непосредственно наружу или через вестибюль наружу. Дверные проемы лестничных клеток (кроме наружных) защищены противопожарным заполнением (двери) EI60. Для жилых квартир корпуса 1, 2 и 3, расположенных на высоте более 15 м, без устройства аварийных выходов предусмотрены мероприятия (СТУ): входные двери жилых квартир предусмотрены противопожарными не ниже 2-го типа в дымогазонепроницаемом исполнении; стены и перегородки, отделяющие внеквартирные коридоры от других помещений, с пределом огнестойкости не менее REI(EI)60; межквартирные несущие стены и перегородки с пределом</p>
--	---

огнестойкости не менее REI(EI)60; для эвакуации людей предусмотрено устройство лестничной клетки типа Н2; наибольшее расстояние от двери квартир до ближайшего эвакуационного выхода не превышает 25 м

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ
ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 1155693768080556230141463470993670598912

Владелец: ООО "ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-СЗ", Цыкун Наталия Валерьевна,
г. Санкт-Петербург

Действителен: с 06.03.2023 по 06.03.2024

Взамен разрешения на строительство
от 26.12.2016 № 78-013-0362-2016



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Зодчего Росси, д.1-3, Санкт-Петербург, 191023; Тел.(812)576-15-00, Факс (812) 576-15-06
E-mail: gne@gov.spb.ru http:// www.gov.spb.ru
ОКПО 74847002; ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН/КПП 7840016760/784001001

Выдано: Общество с ограниченной ответственностью "ЛСР.
Недвижимость-Северо-Запад"

190031, Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 36, литер Б, помещение 29Н (310)

Piskalenko.YF@lsrgroup.ru

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Дата 13.01.2017 г.

№ 78-013-0362.1-2016

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным дошкольным образовательным учреждением

	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного аудита и сопровождения»	
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	№78-2-1-3-0164-16 от 28.11.2016	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	78:07:0003189:352	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	78:07:0003189	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства		
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	RU78115000-25406 утвержден распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 210-1179	
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1264	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ООО "Евгений Герасимов и партнеры", шифр ОП-5/2016, 2016 г.	
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	Общая площадь (кв. м):	74 917,0	Площадь участка (кв. м):
	Объем (куб. м):	267 810,0	в том числе подземной части (куб. м):
	Количество этажей (шт.):	10, 11	Высота (м):
			25 846
			60 847,0
			32,7

	Количество подземных этажей (шт.):	2	Вместимость (чел.):	
	Площадь застройки (кв. м):	15 197,0		
	Иные показатели:	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 40 557,0 кв.м. Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 40 256, 0 кв.м. Количество квартир - 699 шт., в том числе: количество 1-комнатных квартир - 319 шт.; количество 2-комнатных квартир - 162 шт.; количество 3-комнатных квартир - 191 шт.; количество 4-комнатных квартир - 19 шт.; количество 5-комнатных квартир - 8 шт. Количество машино-мест - 337 шт.		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 9, литера В		
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:			
	Категория: (класс):			
	Протяженность:			
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):			
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи:			
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:			
	Иные показатели:			

Срок действия настоящего разрешения – до «26» декабря 2022 года

в соответствии с ПОС

Внесены изменения 08 августа 2022 г.

Действие настоящего разрешения продлено до 01 июня 2024 г.



Начальник Службы

(должность)

Подпись ЭИ
Болдырев В.Г.
Начальник Службы

(подпись)

В.Г. Болдырев

(расшифровка подписи)

06 декабря 2022 г.

Примечание:

В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти извещение о начале таких работ (часть 5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ).



УВАЖАЕМЫЙ ЗАСТРОЙЩИК!

В связи с поступлением от Вас актуализированной редакции раздела проектной документации «Проект организации строительства» в рамках оказания государственной услуги по продлению разрешения на строительство обращаем Ваше внимание на необходимость обращения в Управление государственного строительного надзора Службы с извещением об изменении сроков завершения работ, подлежащих проверке, указанных в программе проверок, в целях внесения изменений в программу проведения проверок.

Указанное извещение должно быть направлено в Службу не позднее чем за 15 дней до установленной в программе проведения проверок даты проведения следующей проверки (по форме, установленной в приложении № 16 к Административному регламенту Службы по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного строительного надзора в случаях и порядке, установленных действующим законодательством, утвержденному распоряжением Службы от 13.07.2016 № 6-р) посредством подсистемы «Портал «Государственные и муниципальные услуги (функции) в Санкт-Петербурге» Межведомственной автоматизированной информационной системы предоставления в Санкт-Петербурге государственных и муниципальных услуг в электронном виде (www.gu.spb.ru) и интегрированной с Порталом государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга».

В случае ненаправления указанного извещения к Вам могут быть применены меры административного воздействия.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Заказчик:

ТКБ Инвестмент Партнерс (Акционерное общество)
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нева Хаус"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 1-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/284795898/>

1-комн. квартира, 47 м²
в ЖК «Família (Фамилия)», Дом 22к2 (корпус 3), сдан в 4 кв. 2022
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 22к2. На карте
09 Крестовский остров - 20 мин. пешком

15 540 000 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней
752 просмотра с даты создания объявления 14.03.2023
136 просмотров за последние 10 дней

Вид из окна на воду и мост!

1-комн. квартира, 47 м²
в ЖК «Família (Фамилия)», Дом 22к2 (корпус 3), сдан в 4 кв. 2022
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 22к2. На карте
09 Крестовский остров - 20 мин. пешком 09 Мчаловская - 24 мин. пешком

15 540 000 Р

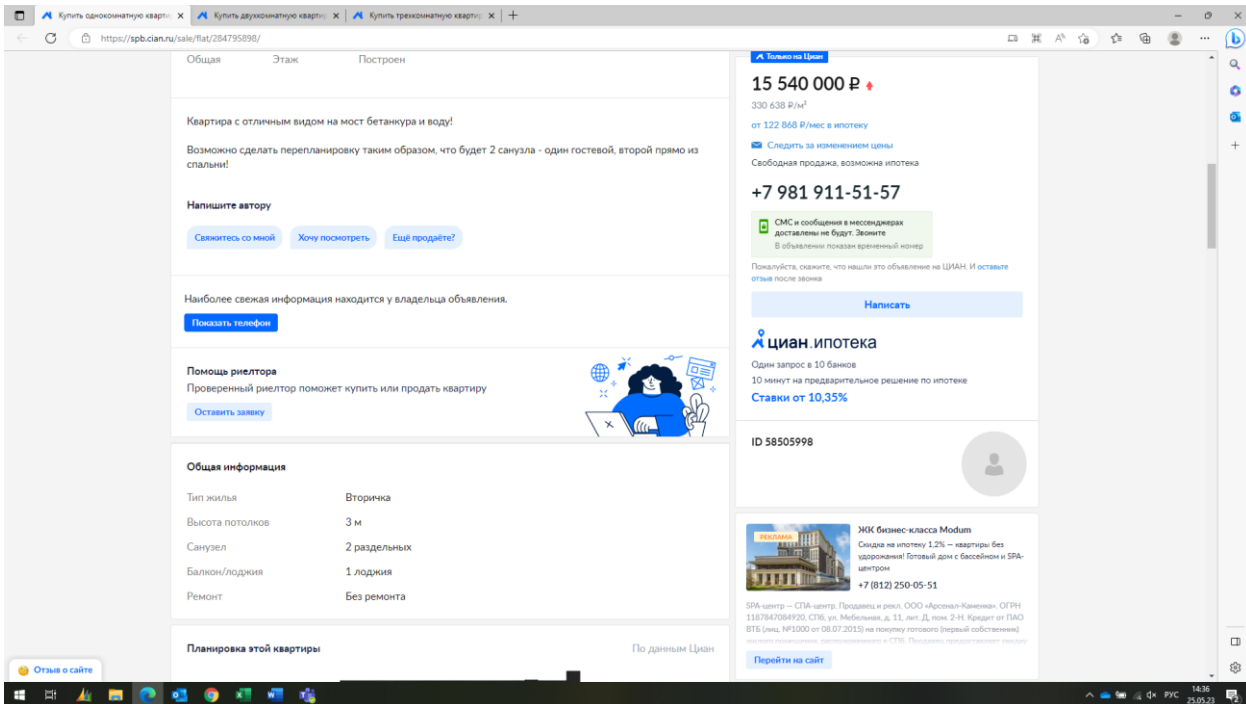
История цены

Дата	Цена	Изменение
22 мая 2023	15 540 000 Р	- 90 000 Р
28 апр 2023	15 450 000 Р	+ 150 000 Р
15 апр 2023	15 300 000 Р	- 330 000 Р
28 мар 2023	14 970 000 Р	+ 10 000 Р
21 мар 2023	14 980 000 Р	- 10 000 Р
14 мар 2023	14 990 000 Р	-

Рыночная цена квартиры по оценке Циан

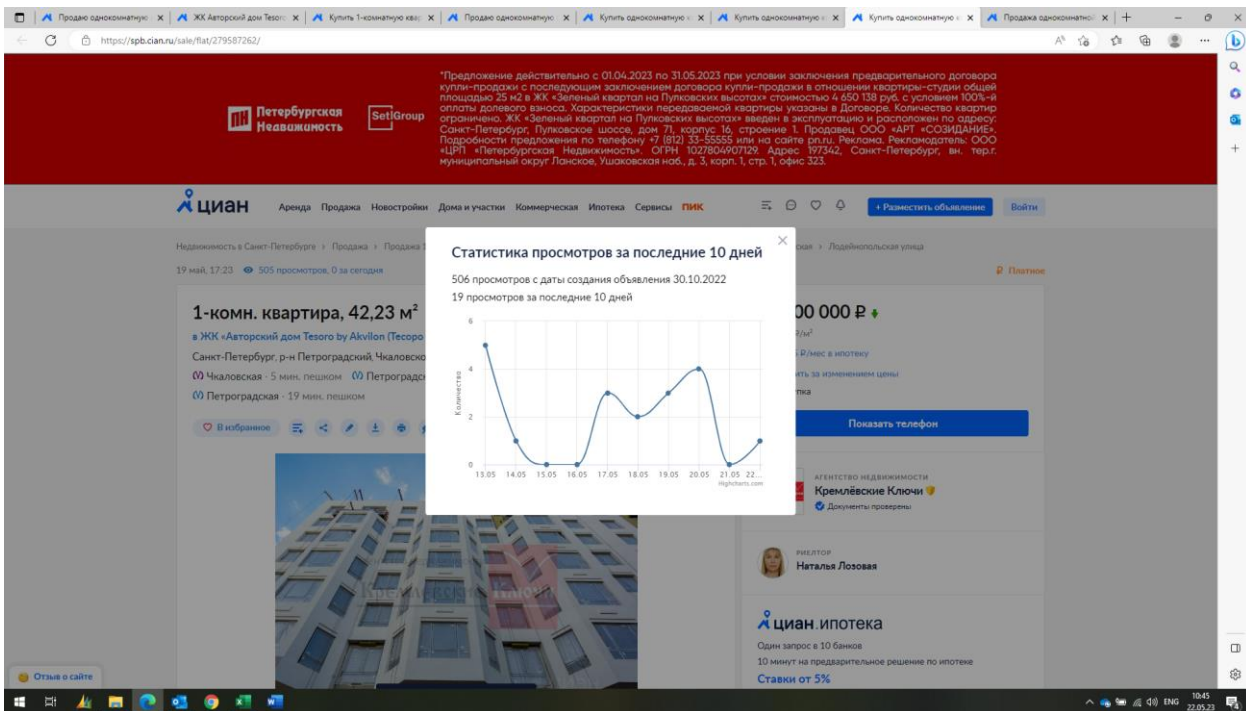
Вид из окна на воду и мост!

47 м² Общая
4 из 8 Этаж
2021 Построен



Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/279587262/>



1-комн. квартира, 42,23 м²
в ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тесоро от Аквилон)», Tesoro, сдача в 2 кв. 2023
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Лодейнопольская ул., 7 На карте
00 Чкаловская - 5 мин. пешком 00 Петроградская - 4 мин. на транспорте
00 Петроградская - 19 мин. пешком

15 500 000 ₽

История цены

15 фев 2023	15 500 000 ₽	+ 400 000 ₽
16 янв 2023	15 900 000 ₽	+ 400 000 ₽
1 дек 2022	16 300 000 ₽	+ 40 000 ₽
16 ноя 2022	16 340 000 ₽	+ 60 000 ₽
30 окт 2022	16 400 000 ₽	

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кремлёвские Ключи
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Лозова

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5%

Витёбский парк от ПИК
Новый ЖК рядом с м. «Обводный канал». Двух-парки. Ипотека 4.5% до 31 мая. Квартиры с отделкой.
+7 (812) 218-11-47

Фотографии (7) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

1-комн. квартира, 42,23 м² В избранном

15 500 000 ₽
367 038 ₽/м²
от 81 835 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Пересушка
Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кремлёвские Ключи
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Лозова

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5%

Витёбский парк от ПИК
Новый ЖК рядом с м. «Обводный канал». Двух-парки. Ипотека 4.5% до 31 мая. Квартиры с отделкой.
+7 (812) 218-11-47
Решение. Субсидирование от ПИК по ипотеке ПАО «Сбербанк», лицензия №983 от 05.12.2014. Ставка 4.5% с господдержкой для семей с детьми при первом взносе от 20% и страховании жизни, здоровья и недвижимости. В первом взносе от первоначальной суммы 7.37% (включая страховку 70%)

Перейти на сайт

Описание квартиры

Самая выгодная цена в данном ЖК!

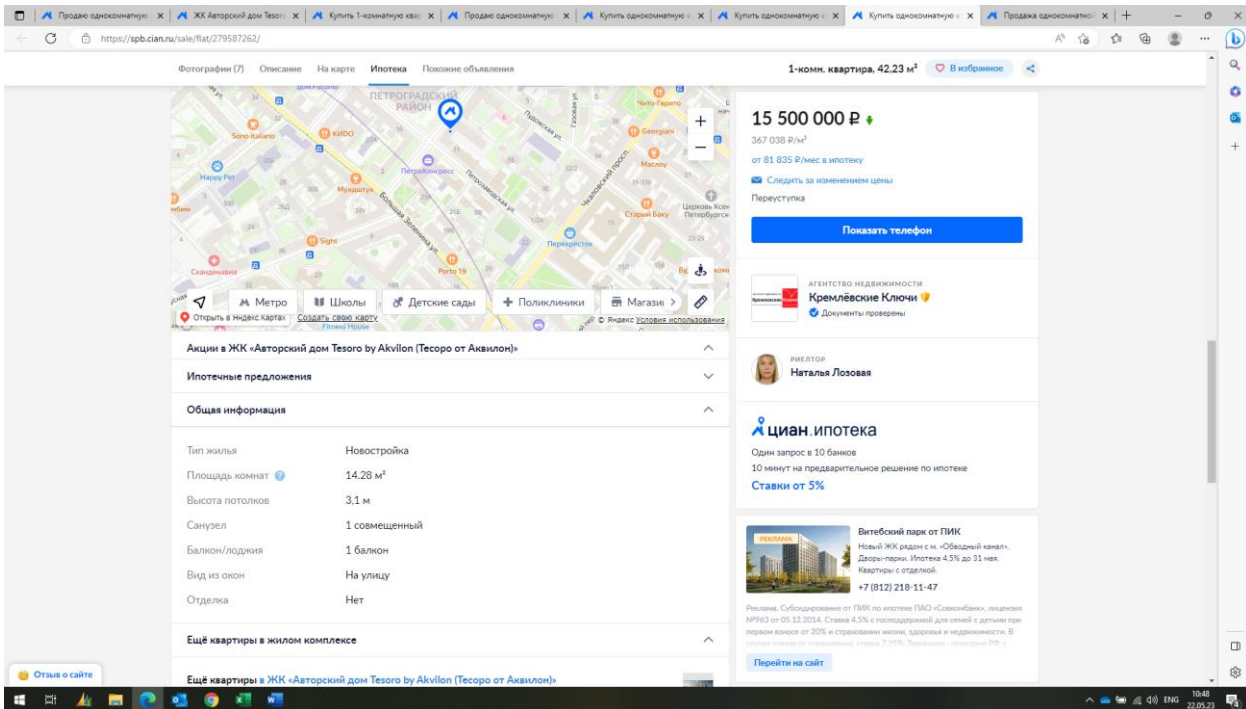
Вашему вниманию предлагается однокомнатная квартира с большой кухней-гостиной в КЛУБНОМ доме премиум-класса "TESORO".
Квартира находится на комфортном четвертом этаже. Высокие потолки!

Тихая улица, рядом находятся модные рестораны (ресторан Сад, timmermans bar и прочие), салоны красоты. Бесплодная клумба детская площадка.
Закрытая территория, двор без машин, единая проходная парадная с консьержем, IP-домофония (контроль доступа, просмотр камер круглосуточного видеонаблюдения, контроль открытия входной двери), круглосуточное видеонаблюдение. Подземный охраняемый паркинг.

Ждем ваших звонков, уважаемые покупатели!

Инфраструктура

Показать ЖК от ПИК Другие ЖК рядом



<https://storage.yandexcloud.net/akvilon-media/media/documents/7de90bc4ac8d5987a7ef6804dd26402269d1c5d6.pdf>

17.1 (5) О примерном графике реализации проекта строительства	17.1.1	Этап реализации проекта строительства: получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости
	17.1.2	Планируемый квартал и год выполнения этапа реализации проекта строительства: 4 квартал 2022 г.
17.2 О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2016, N 27, ст. 4237)	17.2.1	Первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 31.12.2020
	17.2.2	Планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.06.2023

Аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_533m_59et._2748963845

1-к. квартира, 53,3 м², 5/9 эт.

19 900 000 Р
373 358 Р за м²
В ипотеку от 160 013 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 911 793-92-19

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продать?](#) [Хотел узнать?](#)
[Куда можно позвонить?](#)

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 53,3 м²
Площадь кухни: 11,6 м²
Жилая площадь: 23,6 м²
Этаж: 5 из 9
Балкон или лоджия: Балкон

Санузел: современный
Окна: во двор
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Агентство недвижимости DaVinci Invest
Агентство
На Авито с июня 2019
[Рейтинг продавца](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

19 900 000 Р
373 358 Р за м²
В ипотеку от 160 013 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 911 793-92-19

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продать?](#) [Хотел узнать?](#)
[Куда можно позвонить?](#)

Описание

Продается прекрасная квартира в сданном доме бизнес-класса.

Комплекс расположен в одной из самых престижных районов города. В окружении Невы и парков. До Крестовского острова 5 минут пешим. Рядом вело и беговые дорожки, общественные пространства.

Территория комплекса огорожена, охраня, ландшафтный дизайн. Однородный социум.

Окна квартиры выходят в большой красивый двор, тишина и спокойствие Вам обеспечены.

Стремность ниже чем у застройщика.

Звоните для уточнения информации и организации просмотра.

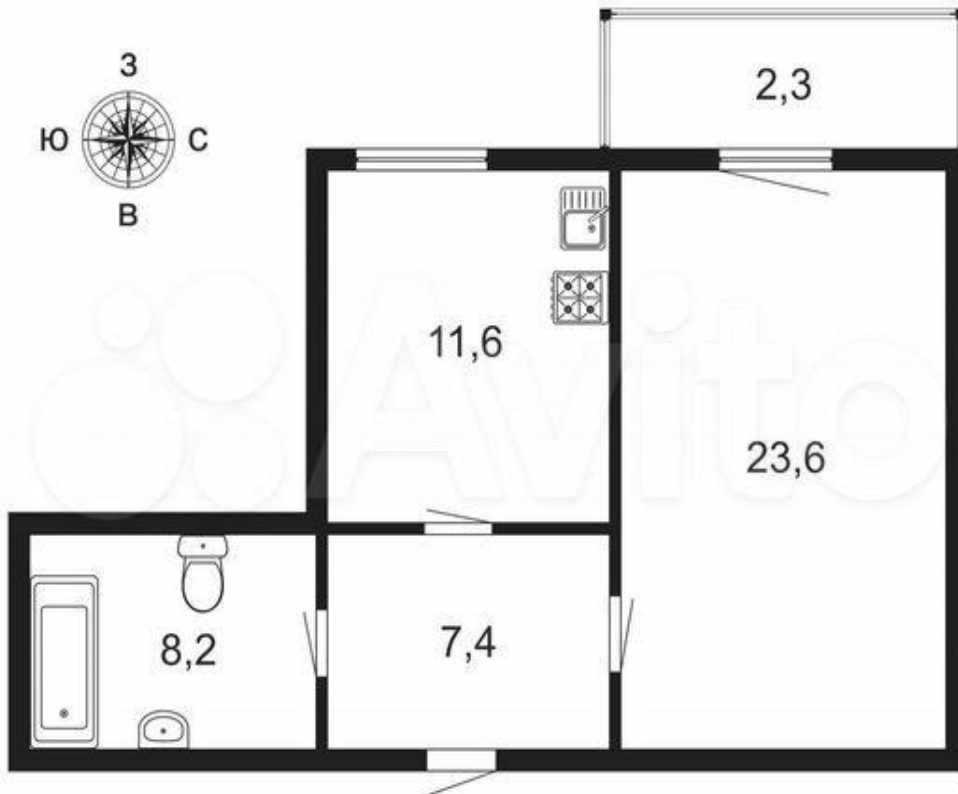
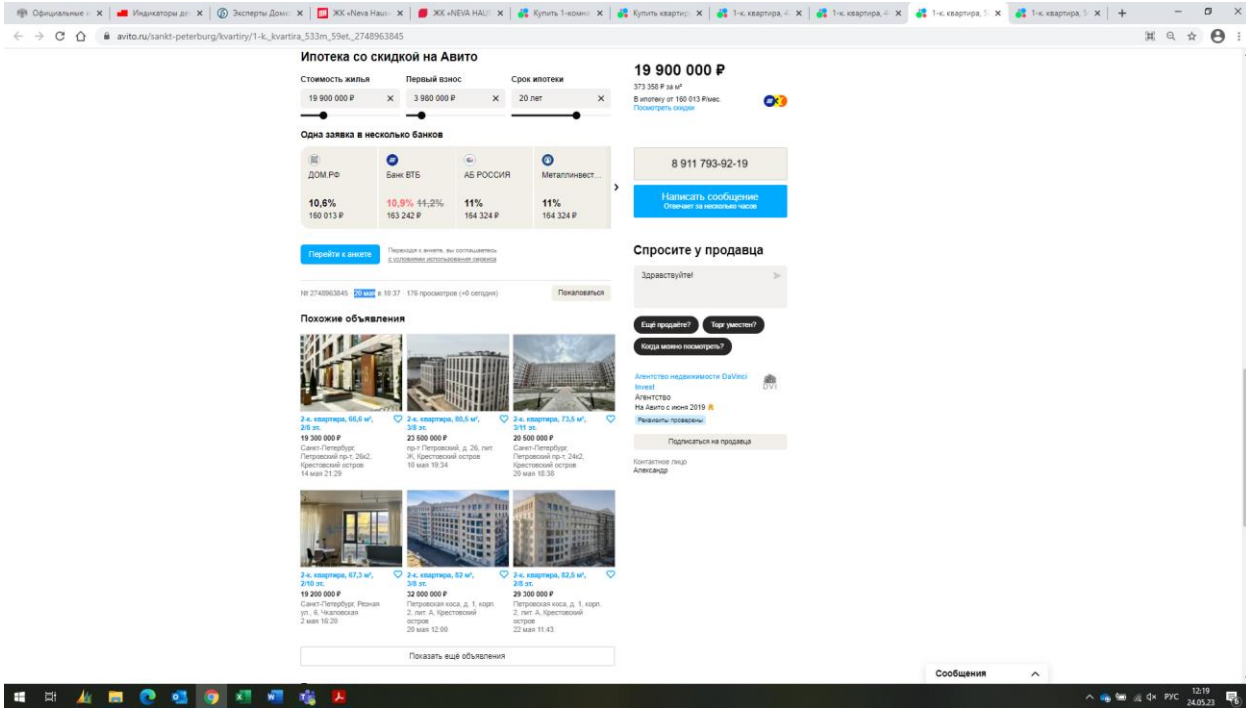
Номер объекта: #02549550/11819

О доме

Тип дома: монолитно-кирпичный Этажей в доме: 9
Год постройки: 2022

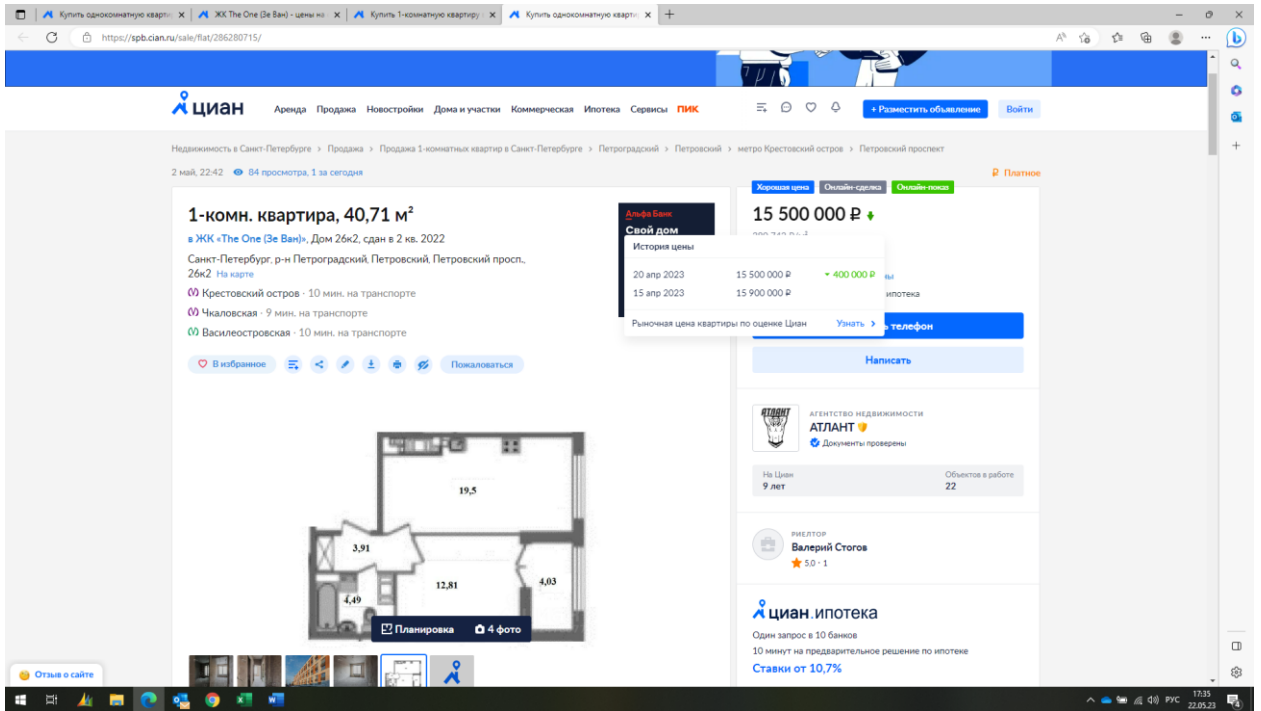
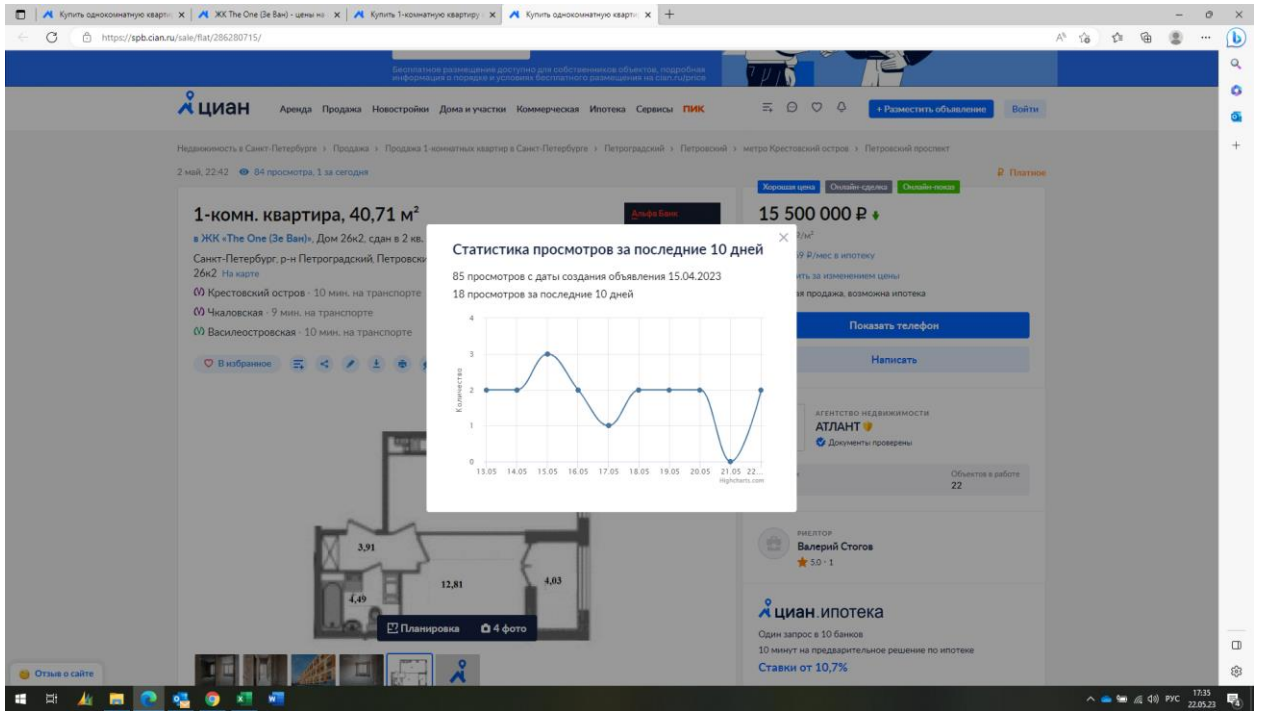
Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья Первый взнос Срок ипотеки



Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/286280715/>



Предлагается к продаже комфортная евродушка 40,71 м² на 3 этаже секция 11 клубного дома премиум-класса The One. Петровский проспект 26 корпус 2 Дом сдан в 2022 году. Квартира зарегистрирована в Росреестре. Ключи на руках.

Прекрасный боковой вид на Неву, панорамные деревянные окна, отличная инсоляция! Высокий потолок 3м! Квартира расположена на 3 этаже 8 этажного дома, отличный боковой вид на Неву из огромных окон. Самое сердце Петровского острова, первая линия Малой Невы. Просторная кухня-гостиная (19,5 м²), спальня (12,81 м²), с выходом на остекленную лоджию (4,03м²), ванная и с/у (4,48 м²). Отсутствие несущих стен позволит перепланировать квартиру по собственному дизайну.

Центральная зона релаксации - 145 кв.м., с Эксклюзивной отделкой под мрамор, круглосучковым постом охраны и консьерж-сервисом Большие окна в алюминиевом профиле, террасы, панорамные виды на воду. На этаже обустроено помещение для размещения блоков кондиционеров с заранее выведенными трассами. На лифте можно спуститься в подземный отапливаемый паринг. На первом этаже комплекса расположены отдельные помещения для колясок и велосипедов. Прямая продажа. Один собственник. Обременений нет. Возможен торг.

15 500 000 ₪
380 742 ₪/м²
от 125 469 ₪/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АТЛАНТ
Документы проверены

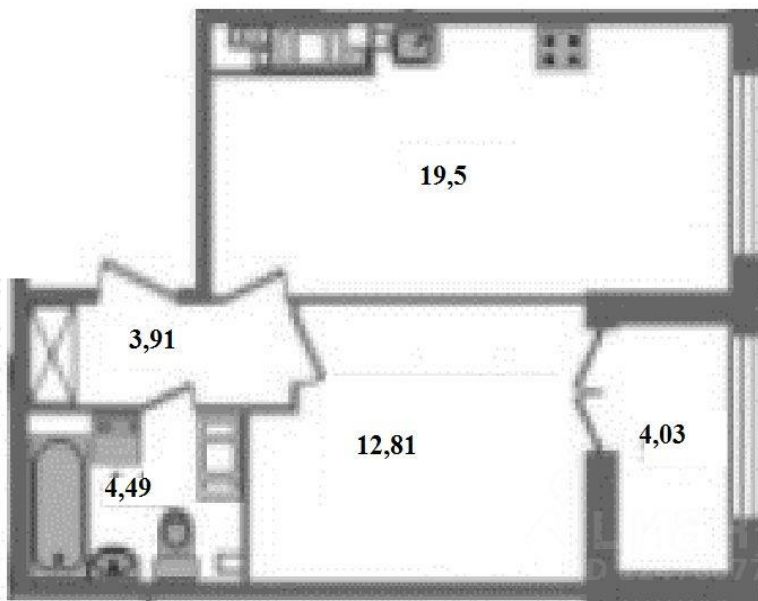
№ Цена: 9 лет | Объектов в работе: 22

РИЕЛТОР
Валерий Стогов
★ 5,0 - 1

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,7%

Ultra City
Ипотечные квартиры с белой отделкой на Кончадиновском проспекте Петербурга от 9,6 млн руб.
+7 (812) 210 56 12

Учредитель: ООО «Специализированный застройщик «Светлый город» ОГРН 1192200000004. Адрес: Петербург, улица Князя В. П. в 29-ом доме.



Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости 2-комнатных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/284371644/>

The screenshot shows a real estate listing for a 2-bedroom apartment (62 m²) in the 'The One (Зе Ван)' complex. The price is 19,800,000 RUB. A popup window titled 'Статистика просмотров за последние 10 дней' (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup contains a line graph showing the number of views per day and the following text:

1465 просмотров с даты создания объявления 02.03.2023
169 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
16.05	18
17.05	28
18.05	18
19.05	25
20.05	15
21.05	28
22.05	12
23.05	25
24.05	5
25.05	5

This screenshot shows the same real estate listing as above, but with a yellow highlight around the floor plan image. The floor plan is titled 'Возможная планировка' (Possible layout) and shows a 2-bedroom apartment layout. The listing details remain the same: 2-bedroom apartment, 62 m², 19,800,000 RUB.

2-комн. квартира, 62 м²

Хорошая цена
19 800 000 ₽
319 355 ₽/м²

от 156 551 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 968 189-65-79

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помолуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МК-Элит
Документы проверены

На Циан 3 года Объектов в работе 518

РИЕЛТОР
Михаил Пейчев

Циан. ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

2-комн. квартира, 62 м²

Хорошая цена
19 800 000 ₽
319 355 ₽/м²

от 156 551 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 968 189-65-79

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помолуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МК-Элит
Документы проверены

На Циан 3 года Объектов в работе 518

РИЕЛТОР
Михаил Пейчев

Циан. ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	17-13 м²
Санузел	3 раздельных
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу

Инфраструктура Другие ЖК рядом

Построить маршрут

Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/270034992/>

квартиры - ключи сразу
+7 (812) 561-37-99
Большой Сампсониевский пр-т, д. 68
Рекомендатель и застройщик ООО СЗ «Отделстрой», г. Санкт-Петербург.
Большой Сампсониевский пр. участок 1, ОГРН 1037843035317. Пр. декларация на наш дом РФ

Статистика просмотров за последние 10 дней
2654 просмотра с даты создания объявления 11.02.2022
109 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
13.05	12
14.05	11
15.05	16
16.05	5
17.05	15
18.05	12
19.05	11
20.05	11
21.05	11
22.05	8

2-комн. квартира, 73,51 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте
00 Крестовский остров - 19 мин. пешком

Кухня 14,58
Гор. 3,76
19,64
10,76
3,89
16,85

20 699 000 ₽

История цены

Дата	Цена	Изменение
16 апр 2023	20 699 000 ₽	- 291 000 ₽
10 фев 2023	20 990 000 ₽	+ 909 000 ₽
8 ноя 2022	21 899 000 ₽	+ 400 000 ₽
25 окт 2022	22 299 000 ₽	+ 200 000 ₽
12 окт 2022	22 499 000 ₽	+ 1 500 000 ₽
5 окт 2022	23 999 000 ₽	+ 400 000 ₽
6 авг 2022	24 399 000 ₽	- 199 000 ₽

квартиры - ключи сразу
+7 (812) 561-37-99
Большой Сампсониевский пр-т, д. 68
Рекомендатель и застройщик ООО СЗ «Отделстрой», г. Санкт-Петербург.
Большой Сампсониевский пр. участок 1, ОГРН 1037843035317. Пр. декларация на наш дом РФ

2-комн. квартира, 73,51 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте
00 Крестовский остров - 19 мин. пешком

Кухня 14,58
Гор. 3,76
19,64
10,76
3,89
16,85

20 699 000 ₽

История цены

Дата	Цена	Изменение
16 апр 2023	20 699 000 ₽	- 291 000 ₽
10 фев 2023	20 990 000 ₽	+ 909 000 ₽
8 ноя 2022	21 899 000 ₽	+ 400 000 ₽
25 окт 2022	22 299 000 ₽	+ 200 000 ₽
12 окт 2022	22 499 000 ₽	+ 1 500 000 ₽
5 окт 2022	23 999 000 ₽	+ 400 000 ₽
6 авг 2022	24 399 000 ₽	- 199 000 ₽

1-к. квартира, 53,3 м², 5/9 эт. ... Купить однокомнатную квар... Купить однокомнатную квар... 2-к. квартира, 66 м², 5/8 эт. на ... Купить двукомнатную квар... Купить двукомнатную квар... Купить двукомнатную квар...

https://spb.cian.ru/sale/flat/270034992/

Квартира на Петровской косе

73,51 м² Общая
36,5 м² Жилая
14,6 м² Кухня
3 из 8 Этаж
2019 Построен

id:192.
ДЛЯ СОЕДИНЕНИЯ С МЕНЕДЖЕРОМ ОБЪЕКТА ВВЕДИТЕ ДОБАВОЧНЫЙ НОМЕР "700".

Продается прекрасная двухкомнатная квартира в ЖК "Петровский Квартал на воде"!

Дом сдан, собственность получена.

Если Вы видите данное объявление, значит, квартира еще в продаже!

Без проблем согласуем время показа!

ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ СДЕЛАЕМ ХОРОШУЮ СКИДКУ НА МАШИНО-МЕСТО В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ!

ПОМОЖЕМ ПОДГОТОВИТЬ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ!

Жилый комплекс "Петровский Квартал на воде" включает в себя три кирпично-монолитных корпуса высотой в восемь этажей.

Вентилируемые фасады из керамогранита украшены подсветкой в ночное время.

Они оформлены в светлых серых и бежевых оттенках.

Отделка центрального ресепшена, парадных и лифтовых холлов выполнена по авторскому дизайн-проекту в скандинавском стиле.

В состав объекта входят коммерческие помещения и детский сад на 160 мест.

На территории комплекса расположена благоустроенная набережная.

Во дворе установлены детские игровые площадки.

Жилый комплекс расположен на Петровском острове в районе с развитой инфраструктурой: здесь находятся детские сады, школы, магазины, спортивные центры, конный клуб и стадион "Петровский".

20 699 000 ₽

281 581 ₽/м²
от 163 659 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
PRO.Flat
Документы проверены

ИНТЕЛТОР
Артем Блудшев
4.4 · 7

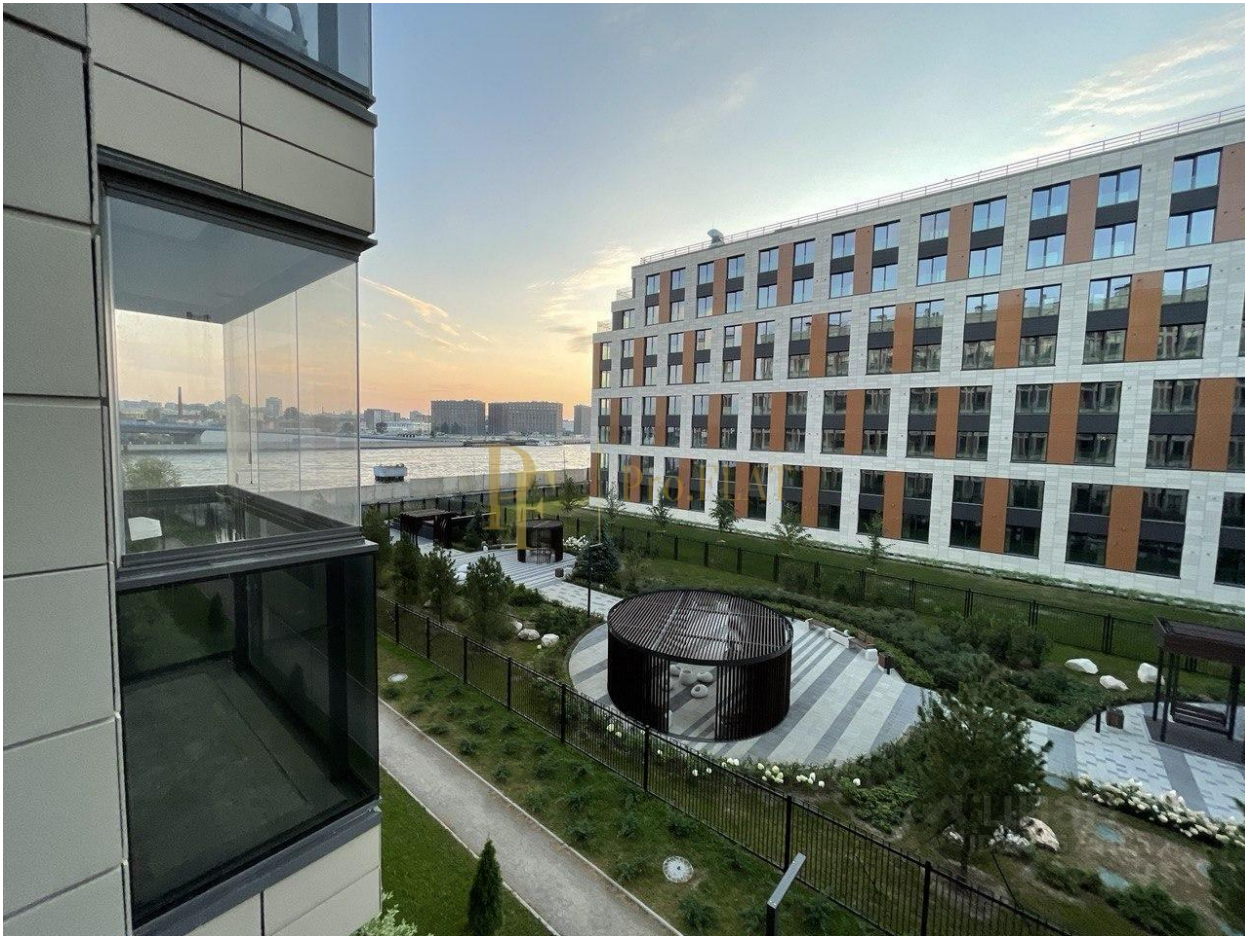
ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

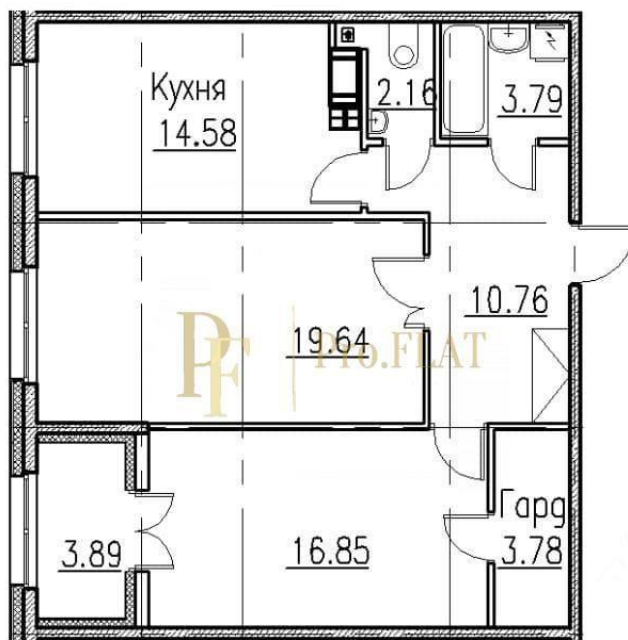
РЕКЛАМА
Комплекс «Футурист»
Жидкопленочные фасады на Крестовый остров и Малую Неву. Последние квартиры
ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ DELUXE +7 (812) 421-80-32

Рекомендатель и продавец, ООО СЗ ЛАМЕРИ, ОГРН 1167847212170, 199004, Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 22 ЛИТЕР А, пом. 1-н, кабинет 278. De Luxe - роскошный

Перейти на сайт

Отзыв о сайте





Аналог №3

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1619689038

ЖК «Монография»
Квартиры с отделкой со скидкой до 20%, 15 минут до станции
Кутузино. Современное благоустройство
+7 (812) 615-81-53
Санкт-Петербург, ул. Школьная
Рекомендатель ГК «ЭТАЛОН», СПб, Болотниковой пр-т, д. 3, корп. 3, ОГРН 10278079718175. Выдан до 31.05.2023, подробности на сайте/по телефону. Застройщик: Группа компаний «Эталон», ПД на сайте/в кадастре.

Статистика просмотров за последние 10 дней
446 просмотров с даты создания объявления 21.03.2023
36 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
13.05	6
14.05	7
15.05	2
16.05	2
17.05	5
18.05	4
19.05	5
20.05	1
21.05	2
22.05	3

2-комн. квартира, 83,1 м²
в ЖК «Гамма (Фамилия)», Дом 22к2 (корпус 3),
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский
22к2. На карте
00 Спортивная - 5 мин. на транспорте 00 Спорт

6 819 000 Р

68 189-48-45
68 190-23-66

Продажа двухкомнатной квар... | Купить двухкомнатную квар... | Купить двухкомнатную квар... | +

http://spb.cian.ru/sale/flat/285099243/

ЖК «Монография»

Квартиры с отделкой со скидкой до 20%. 15 минут до станции Купчино. Современное благоустройство
+7 (812) 615-81-53
Санкт-Петербург, ул. Школьная

Рекомендатель ГК «ЭТАЛОН», СПб, Болотинский пр-т, д. 3, корп. 3, ОГРН 1027807571175. Акции до 31.05.2023, подробности на etalongroup.ru. Застройщик: Группа компаний «Эталон». ПД на сайте нашдом.рф

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Сервисы | ПИК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Спортивная > Петровский проспект

сегодня, 14:43 | 445 просмотров, 2 за сегодня

2-комн. квартира, 83,1 м²

в ЖК «Гамма (Фамилия)», Дом 22к2 (корпус 3), сдан в 4 кв. 2022
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 22к2. На карте

Спортивная - 5 мин. на транспорте | Спортивная - 26 мин. пешком

В избранное | Показать

ЖК «ГАММА»

История цен

Дата	Цена	Изменение
23 мар 2023	28 000 000 Р	+ 1 200 000 Р
22 мар 2023	29 200 000 Р	+ 16 647 961 Р
22 мар 2023	45 847 961 Р	+ 16 647 961 Р
21 мар 2023	29 200 000 Р	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан: 45 | Узнать: 56

Хорошая цена: 28 000 000 Р

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Напишите

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Школа Недвижимости | Документы проверены

Продажа двухкомнатной квар... | Купить двухкомнатную квар... | Купить двухкомнатную квар... | +

http://spb.cian.ru/sale/flat/285099243/

83,1 м² Общая | 39,8 м² Жилая | 27,4 м² Кухня | 5 из 8 Этаж | 2020 Построен

ОБЪЕКТ 167108 ЖК Гамма - новый премиум комплекс в самом сердце Петербурга, в который Вы захотите переехать и перевести сюда родных и близких, расскажите про него своим друзьям. Дома вписываются в архитектуру города, сочетая в себе стили модерн и ар-деко. Продуманно спроектированный комплекс, интересные планировочные решения квартир, большой двухуровневый подземный паркинг, 1-й этаж со всей необходимой коммерцией. Закрытые внутренние дворы с ландшафтным дизайном, две детские площадки и центральная зона отдыха. Также в ЖК предусмотрен детский сад на 100 мест. Системы видеонаблюдения и охраны, системы доступа, круглогодичная охрана. Единая входная группа с парадной лестницей и зоной отдыха со вторым светом будет сдана в мае. Строительная компания обещает удивить уникальными предметами интерьера. Светлые тона во внутренней отделке холлов в сочетании с элементами из металла и золота создают строгость и в то же время ощущение праздника.

Если вы мечтаете о квартире рядом с водой в центре Петербурга, со всеми современными удобствами нового дома, то ждем Вас на показ, мы покажем Вам самые лучшие квартиры Петровского острова! Приятная цена, быстрый выход на сделку, ипотека на лучших условиях - все сделаем, чтобы покупка прошла для Вас комфортно, безопасно и быстро.

Звоните, покажем оперативно Вашу будущую квартиру!

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продёте?

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора | Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Хорошая цена: 28 000 000 Р

338 943 м² от 226 654 Р/мес в ипотеку

Следить за изменениями цены | Свободная продажа, возможна ипотека

+7 968 189-48-45
+7 968 190-23-66

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Напишите

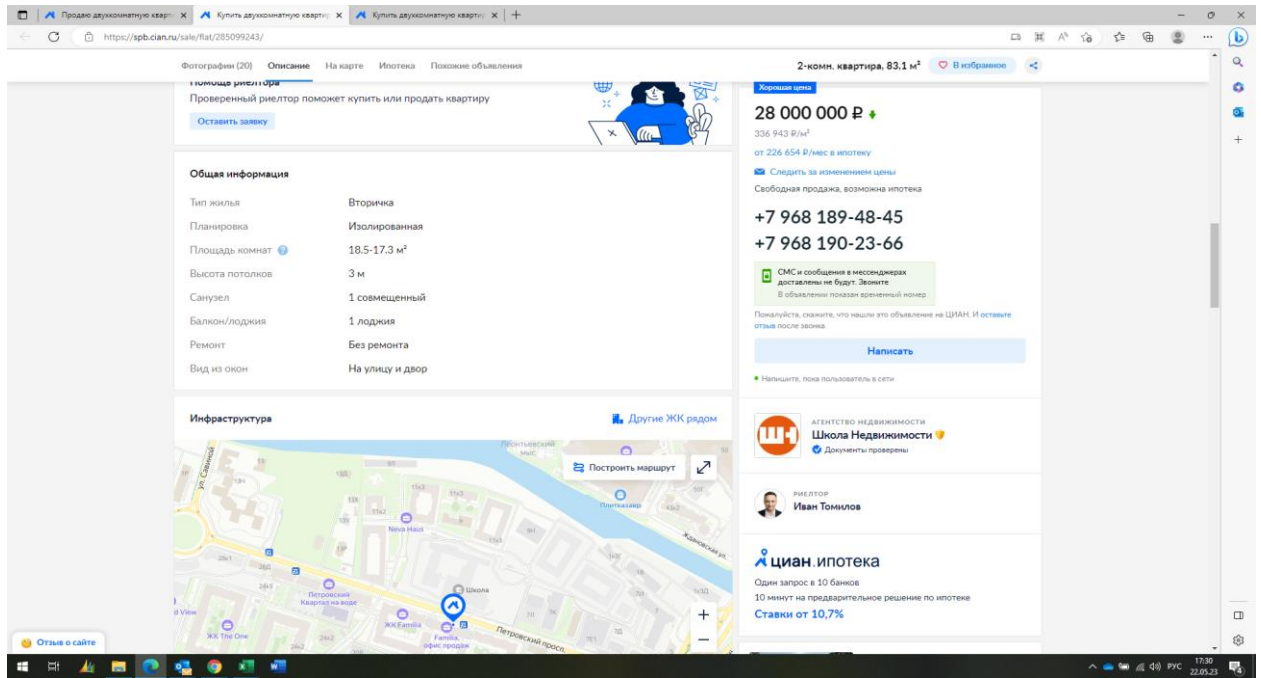
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Школа Недвижимости | Документы проверены

РИЕЛТОР Иван Томилов

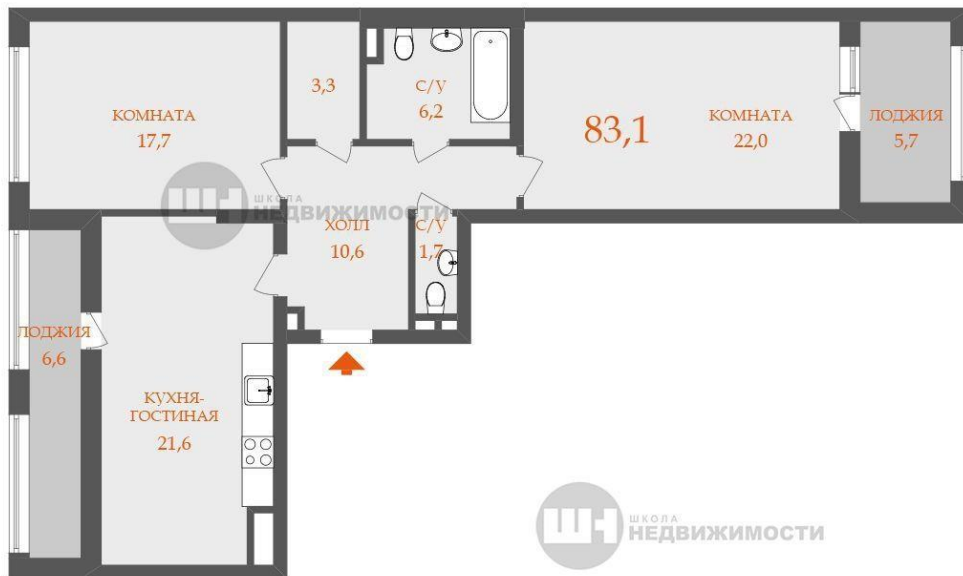
ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 10 Банков | 10 минут на предварительное решение по ипотеке | Ставки от 10,7%

Новый ЖК в Сертолово | ЖК «Новая история», Студия 3 мин р. 1 к. кв. 4 мин р. Славя 2023. Метро 25 мин.



ЖК "FAMILIA"



Ул. Большая Посадская, 16
офис 202

Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/287590125/>

The screenshot shows a real estate listing for a 2-bedroom apartment. A popup window titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days) is overlaid on the listing. The popup contains a line graph showing the number of views over time. The data points are as follows:

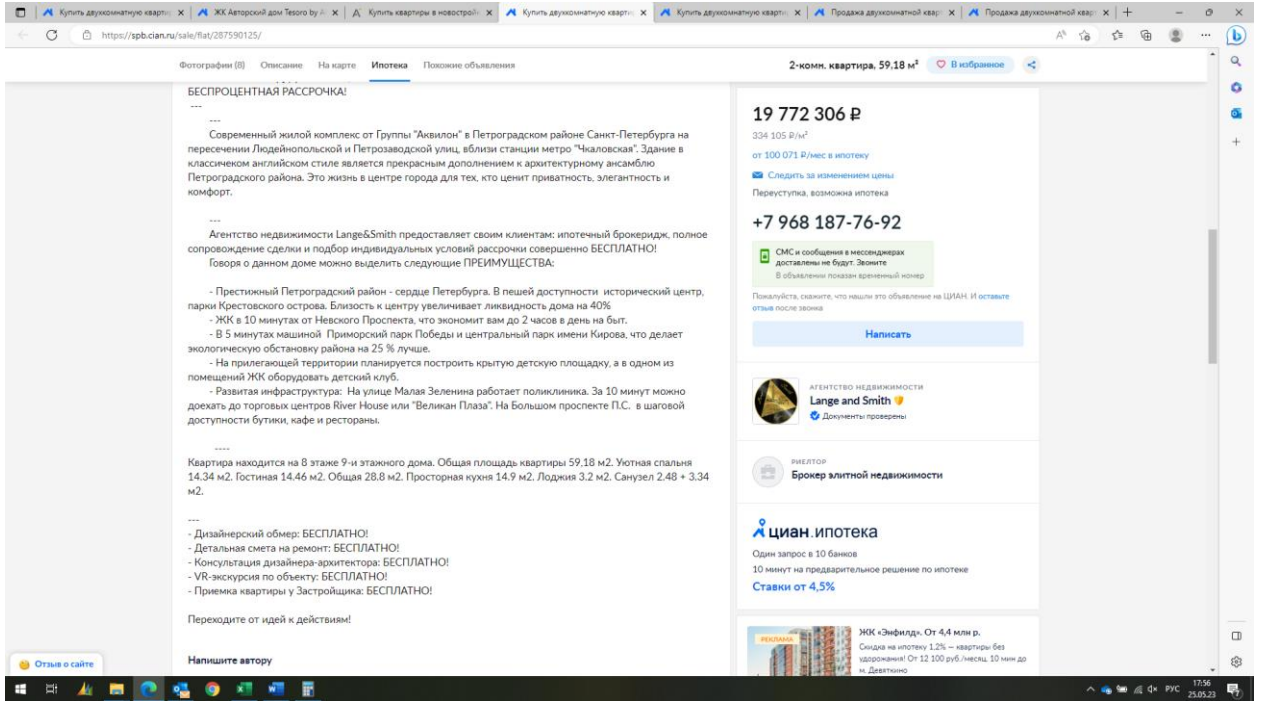
Дата	Количество просмотров
22.05	10
23.05	15
24.05	5
25.05	8

The popup also states: "40 просмотров с даты создания объявления 19.05.2023" and "40 просмотров за последние 10 дней". The listing details include: "2-комн. квартира, 59,18 м²", "ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тесоро от Аквилон)», Tesoro, сдача в 2 кв. 2023", and a price of "19 772 306 Р".

This is a full screenshot of the real estate listing page on cian.ru. The main listing is for a 2-bedroom apartment with the following details:

- 2-комн. квартира, 59,18 м²**
- ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тесоро от Аквилон)», Tesoro, сдача в 2 кв. 2023
- Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Лодейнополевская ул., 7
- Чкаловская - 5 мин. пешком
- Петроградская - 19 мин. пешком
- Спортивная - 4 мин. на транспорте

The price is listed as **19 772 306 Р**. The listing includes a large photo of the building and a grid of smaller images showing interior views. The agent is identified as "Агентство недвижимости Lange and Smith".



2-комн. квартира, 59.18 м²

19 772 306 ₽

334 105 ₽/м²
от 100 071 ₽/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Переуступка, возможна ипотека

+7 968 187-76-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что назвали это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Lange and Smith
Документы проверены

РИЕЛТОР
Брокер элитной недвижимости

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,5%

РЕКЛАМА
ЖК «Энфилд». От 4,4 млн р.
Скидка на ипотеку 1,2% – квартиры без задатков! От 12 100 руб./месяц! 10 мин до м. Девяткино

БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА!

Современный жилой комплекс от Группы "Аквилон" в Петроградском районе Санкт-Петербурга на пересечении Лудейнопольской и Петровской улиц, вблизи станции метро "Чкаловская". Здание в классическом английском стиле является прекрасным дополнением к архитектурному ансамблю Петроградского района. Это жизнь в центре города для тех, кто ценит приватность, элегантность и комфорт.

Агентство недвижимости Lange&Smith предоставляет своим клиентам: ипотечный брокеридж, полное сопровождение сделки и подбор индивидуальных условий рассрочки совершенно **БЕСПЛАТНО!**
Говоря о данном доме можно выделить следующие **ПРЕИМУЩЕСТВА:**

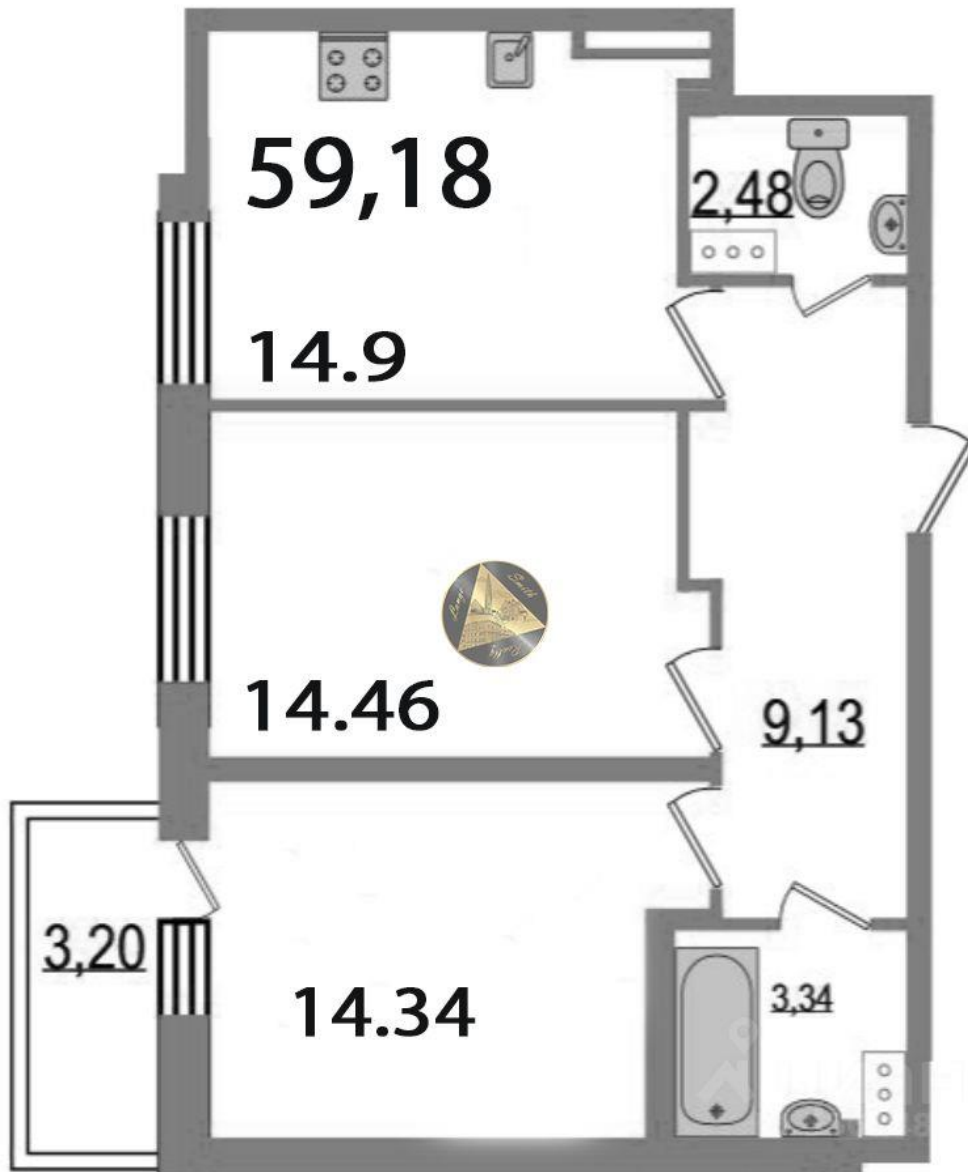
- Престижный Петроградский район - сердце Петербурга. В пешей доступности: исторический центр, парк Крестовского острова. Близость к центру увеличивает ликвидность дома на 40%
- ЖК в 10 минутах от Невского Проспекта, что экономит вам до 2 часов в день на быт.
- В 5 минутах машины: Приморский парк Победы и центральный парк имени Кирова, что делает экологическую обстановку района на 25 % лучше.
- На прилегающей территории планируется построить крытую детскую площадку, а в одном из помещений ЖК оборудовать детский клуб.
- Развитая инфраструктура: На улице Малая Зеленина работает поликлиника. За 10 минут можно доехать до торговых центров River House или "Великан Плаза". На Большом проспекте П.С. в шаговой доступности бутики, кафе и рестораны.

Квартира находится на 8 этаже 9-и этажного дома. Общая площадь квартиры 59,18 м2. Уютная спальня 14,34 м2. Гостиная 14,46 м2. Общая 28,8 м2. Просторная кухня 14,9 м2. Лоджия 3,2 м2. Санузел 2,48 + 3,34 м2.

- Дизайнерский обмер: **БЕСПЛАТНО!**
- Детальная смета на ремонт: **БЕСПЛАТНО!**
- Консультация дизайнера-архитектора: **БЕСПЛАТНО!**
- VR-экскурсия по объекту: **БЕСПЛАТНО!**
- Приемка квартиры у Застройщика: **БЕСПЛАТНО!**

Переходите от идеи к действиям!

Напишите автору



Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости многоквартирных квартир в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278483748/>

3-комн. квартира, 103 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте

00 Крестовский остров - 19 мин. пешком 00 Чкаловская - 3 мин. на транспорте
00 Приморская - 7 мин. на транспорте

29 400 000 Р ↑
285 437 Р/м²
от 232 454 Р/мес в ипотеку
Следить за изменениями цены
Свободная продажа, возможна ипотека

Статистика просмотров за последние 10 дней
1536 просмотров с даты создания объявления 20.09.2022
85 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
16.05	5
17.05	10
18.05	15
19.05	5
20.05	8
21.05	9
22.05	5
23.05	15
24.05	10
25.05	5

103 м² 56 м² 19 м² 4 из 8 2019
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

3-комн. квартира, 103 м²
в ЖК «Петровский квартал на воде», корпус 2, сдан в 4 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте

00 Крестовский остров - 19 мин. пешком 00 Чкаловская - 3 мин. на транспорте
00 Приморская - 7 мин. на транспорте

29 400 000 Р ↑

История цены

Дата	Цена	Изменение
11 апр 2023	29 400 000 Р	- 100 000 Р
5 апр 2023	29 500 000 Р	- 400 000 Р
2 мар 2023	29 900 000 Р	- 100 000 Р
22 янв 2023	30 000 000 Р	- 900 000 Р
17 янв 2023	30 900 000 Р	- 600 000 Р
17 янв 2023	31 500 000 Р	+ 4 100 000 Р
20 сен 2022	35 600 000 Р	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан

103 м² 56 м² 19 м² 4 из 8 2019
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

3-комн. квартира, 103 м²

29 400 000 Р ↑

285 437 Р/м²

от 232 454 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 968 188-22-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЮССОН
Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктория Беликова

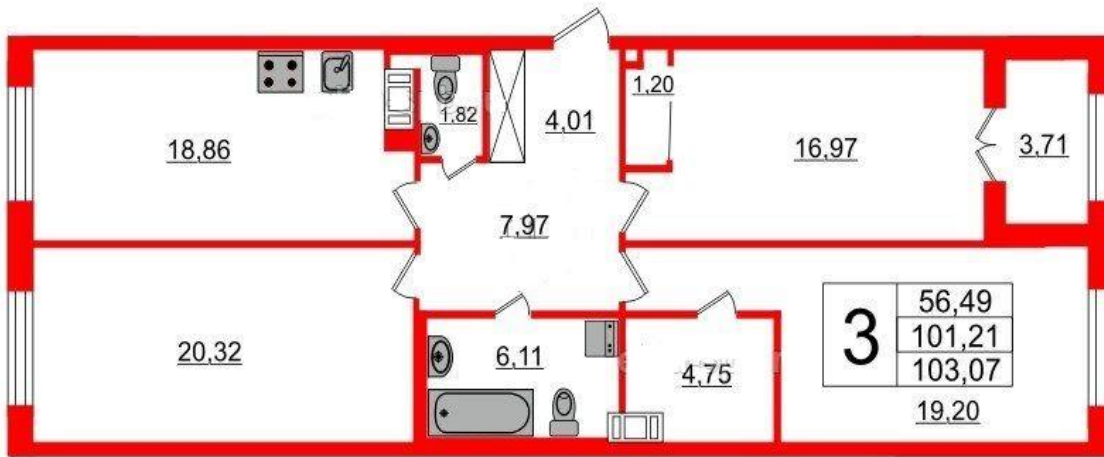
Циан.ипотека

Один запрос в 10 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

ЖК Gröna Lund от Bonava
Итоже квартиры в окружении природы с субсидированной ипотекой от 6,45%
7 021 211 603-83-08

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	20-17-19 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	3 раздельных
Валовая площадь	1 квартира



Аналог №2

<https://spb.cian.ru/sale/flat/286690333/>

The screenshot shows a real estate listing for a 4-room apartment in the NEVA HAUS complex. A pop-up window displays the view statistics for the last 10 days.

Дата	Количество просмотров
14.05	4
15.05	2
16.05	11
17.05	6
18.05	3
19.05	9
20.05	8
21.05	12
22.05	4
23.05	8

Summary statistics from the overlay:
 - 157 просмотров с даты создания объявления 25.04.2023
 - 68 просмотров за последние 10 дней

This screenshot shows the same real estate listing but with a different layout, highlighting the mortgage details.

4-комн. квартира, 112 м²
 ЖК «NEVA HAUS (НЕВА ХАУС)», Дом 11А, корпус 1, сдан в кв. 2021
 Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 11к2. На карте

Ипотека от ПСБ
 - Одробрение за 1 день
 - Срок: от 36 до 360 мес.

32 600 000 Р
 291 071 Р/м²
 от 257 755 Р/мес в ипотеку
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 372-08-53
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 10,35%

Продажа четырехкомнатной

https://spb.cian.ru/sale/flat/286690333/

32 600 000 ₽
291 071 ₽/м²
от 257 755 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменениями цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 372-08-53
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 8:00 по 19:00.
Напишите ему или позвоните завтра.

Циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

ID 64208204

ЖК 8 кленов — срок сдачи 4 кв. 2023
reality.uy.uy реклама
Лучшая квартира-бестселлер!
Все квартиры на одном сайте.
Множество вариантов от проверенных застройщиков.

Фотографии (21) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

4-комн. квартира, 112 м² В избранное

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру
Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	На улицу и двор

Инфраструктура Другие ЖК рядом

Построить маршрут

32 600 000 ₽
291 071 ₽/м²
от 257 755 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменениями цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 372-08-53
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 8:00 по 19:00.
Напишите ему или позвоните завтра.

Циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

ID 64208204

ЖК 8 кленов — срок сдачи 4 кв. 2023
reality.uy.uy реклама
Новостройки: услуги подбора и
Все квартиры на одном сайте.
Множество вариантов от проверенных застройщиков.

Аналог №3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/286900834/>

3-комн. квартира, 89 м²
в ЖК «The One (Зе Ван)», Дом 26к2, сдан в 2 кв. 2022
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 26к2 На карте

- Чкаловская - 9 мин. на транспорте
- Василеостровская - 10 мин. на транспорте
- Крестовский остров - 10 мин. на транспорте

Статистика просмотров за последние 10 дней
63 просмотра с даты создания объявления 01.05.2023
34 просмотра за последние 10 дней

График показывает количество просмотров в день с 18.05 по 25.05. Последний день (25.05) отмечен как '25 мая: 2'.

Хорошая цена
28 900 000 ₽
324 719 ₽/м²
от 228 501 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 372-08-53

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

Планировка 9 фото

89 м² Общая, 53 м² Жилая, 17 м² Кухня, 7 из 8 Этаж, 2022 Построен

3-комн. квартира, 89 м²
в ЖК «The One (Зе Ван)», Дом 26к2, сдан в 2 кв. 2022
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 26к2 На карте

- Чкаловская - 9 мин. на транспорте
- Василеостровская - 10 мин. на транспорте
- Крестовский остров - 10 мин. на транспорте

Хорошая цена
28 900 000 ₽
324 719 ₽/м²
от 228 501 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 372-08-53

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%

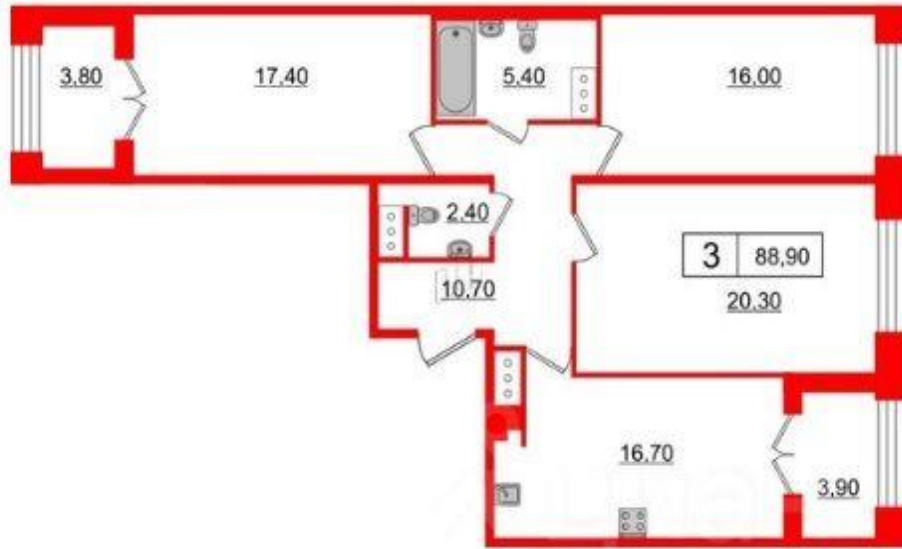
ID 64208204

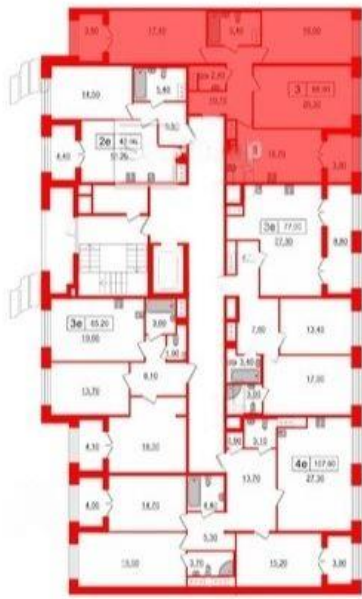
Планировка 9 фото

89 м² Общая, 53 м² Жилая, 17 м² Кухня, 7 из 8 Этаж, 2022 Построен

Широкое предложение на рынке элитной недвижимости СПб.
4Е планировка с видом на воду.

Хорошая цена
28 900 000 ₽
324 719 ₽/м²
от 228 501 ₽/мес в ипотеку
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 913 372-08-53
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И и оставьте отзыв после звонка
Написать
Циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,35%
ID 64208204
Новый ЖК в Сертолово
ЖК «Новая история». Студия 3 млн р., 1 к. кв.
4 млн р. Сдача 2025. Метро 25 мин
+7 (812) 335-02-14
Реконструктор и застройщик ООО «Таймс-С» (Юридически признанный застройщик). ОГРН 1217800098460. Санкт-Петербург, ул. Коллежская, д. 7, литера Е, помещ. 5Н, КОМ. 4, РМ. 2. Проектная декларация на сайте [msh.dnm.rif](#)
Перейти на сайт





Аналог №4

<https://spb.cian.ru/sale/flat/269658815/>

4-комн. квартира, 108,17 м²
в ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тесоро от Аквилон)»

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Лодейнопольская ул., 7. На карте

Чкаловская 5 мин. Петроградская 18 мин.

35 594 803 Р

В ипотеку от 180 152 Р/мес

Статистика просмотров за последние 10 дней

2066 просмотров с даты создания объявления 02.02.2022
47 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
14.05	2
15.05	3
16.05	4
17.05	5
18.05	7
19.05	9
20.05	4
21.05	6
22.05	3
23.05	4

Общая площадь: 108,17 м²
Жилая площадь: 48,7 м²
Площадь кухни: 34,9 м²
Этаж: 7 из 9
Ввод в эксплуатацию: 2023
Дом: Не сдан

https://spb.cian.ru/sale/flat/269658815/

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 4-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петродворцовый > Чкаловское > метро Чкаловская > Лодейнополюская улица

Обновлено: 18 мая, 17:22 > 2 065 просмотров, 3 за сегодня

4-комн. квартира, 108,17 м² в ЖК «Авторский дом Tesoro by Akvilon (Тесоро от Аквилон)»

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, Чкаловское, Лодейнополюская ул., 7 На карте
 (M) Чкаловская 5 мин. (M) Петродворцовая 18 мин. (M) Спортивная 2 мин.

В избранное Сравнить Поделиться Сохранить Показать фото

Общая площадь: 108,17 м²
 Жилая площадь: 48,7 м²
 Площадь кухни: 34,9 м²
 Этаж: 7 из 9
 Год сдачи: 2023
 Дом: Не сдан

Уточните информацию о цене и наличии

35 594 803 Р

35 594 803 Р +2 679 179 Р
 38 273 982 Р +2 679 179 Р
 35 594 803 Р +2 679 179 Р
 38 273 982 Р +2 679 179 Р
 35 594 803 Р +1 530 960 Р
 37 125 763 Р +1 148 219 Р
 38 273 982 Р +1 148 219 Р

329 064 Р/м²
долевое участие (214-ФЗ)

0 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)

Аквилон ЗАСТРОЙЩИК
Группа Аквилон

Год основания: 2003 Сдано: 24 дома в 9 ЖК Строится: 25 домов в 9 ЖК

Программа «Семейная ипотека» от 5% до 6,5% ПСБ

Квартиры от 10 млн руб.
 Готовые квартиры бизнес-класса от 10 млн руб.
 +7 (812) 607-17-87

https://spb.cian.ru/sale/flat/269658815/

Отделка: Без отделки

Авторский дом Тесоро расположен в тихой части Петродворца на пересечении улиц Лодейнополюской и Петроавдской, вдали от шумных проспектов, в двух шагах от набережной Малой Невки и в пешей доступности до станции метро "Чкаловская". За 10 минут можно доехать до Невского проспекта, Васильевского острова и парков на Крестовском и Елагинском островах. В получасе езды - Курортный район Петербурга. Дом окружает множество инфраструктурных объектов: премиальные магазины, рестораны, салоны красоты, а также лучшие детские сады и школы, театры и музеи.

Спросите у застройщика

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Какие есть варианты отделки? Есть акции и скидки? С какими банками работаете?
 Может, на других этажах есть квартиры дешевле? Когда сдаётся дом?

[Позвонить застройщику](#)

О квартире О доме [Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Новостройка	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Общая площадь	108,17		
Жилая площадь	48,7		
Площадь кухни	34,9		
Высота потолков	3,04 м		
Вид из окон	На улицу и двор		
Отделка	Без отделки		

Уточните информацию о цене и наличии

35 594 803 Р

Следить за изменением цены

В ипотеку от 180 152 Р/мес

Стоимость метра: 329 064 Р/м²
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

+7 (812) 502-83-48

Специалист работает с 10:00 по 19:00.
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Перезвоните мне](#)

Аквилон ЗАСТРОЙЩИК
Группа Аквилон

Год основания: 2003 Сдано: 24 дома в 9 ЖК Строится: 25 домов в 9 ЖК

Программа «Семейная ипотека» от 5% до 6,5% ПСБ

Квартиры от 10 млн руб.
 Готовые квартиры бизнес-класса от 10 млн руб.
 +7 (812) 607-17-87

План: от 31.05.2023 при условии ввода в эксплуатацию объекта строительства

Корректировка на видовые характеристики

<https://ygrad.ru/kak-vid-iz-okna-vliyaet-na-stoimost-kvartiry/>

The screenshot shows a webpage from 'ygrad.ru' with the title 'Сколько стоит квартира с видом на реку, парк, достопримечательности?'. The article discusses how view characteristics affect apartment prices. Key points include:

- Apartments with panoramic views from high floors are priced 15-20% higher than those with standard views.
- Views of the city center, parks, and historical buildings are valued higher than views of industrial areas or empty lots.
- Specific view premiums are listed:
 - View from parks and green spaces: +5% to the cost of the apartment.
 - View from the waterfront (river or lake): +20% to the cost of the apartment.
 - View from high floors of multi-story buildings with panoramic views: +10% to the cost of the apartment.
 - View of historical landmarks and city landmarks: +30% to the price.
- The article also mentions that views from elite homes with panoramic terraces can command a premium of up to two times over standard prices.

There is a sidebar on the right with navigation links like 'аренда квартиры', 'аренда посуточно', etc. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 20.05.2019.

Корректировка на этаж расположения

<https://www.realestate.ru/useful/kak-menyaetsya-cena-zhiljya-v-zavisimosti-ot-etazha-68/>

The screenshot shows a webpage from 'realestate.ru' with the title 'Корректировка на этаж расположения'. The article discusses how floor location affects apartment prices. Key points include:

- Higher floors generally command a premium, with prices increasing as the floor level rises.
- Example: In the 'Подсолнухи' complex, a 1-bedroom apartment on the 3rd floor costs 5.68 million rubles, while a similar one on the 15th floor costs 5.87 million rubles (a 3.3% premium).
- Another example: In the 'Альбатрос' complex, a 2-bedroom apartment on the 5th floor costs 9.13 million rubles, while one on the 22nd floor costs 9.77 million rubles (a 7% premium).
- The article states that in the segment of more expensive housing, the price difference between the first and last floors can reach 20-70%, depending on view characteristics.
- It mentions that in the 'Barkli Virgin House' complex, apartments on the 3-5th floors cost 34-36 thousand dollars per sq. m, while those on the 7th floor cost 60 thousand dollars per sq. m.
- The article notes that after the crisis, when prestige moved to the second plane, the price of apartments on the highest floors was corrected, and compared to some cases, the price of apartments on middle floors.
- It concludes that the cost of a square meter grows with the floor level. However, in such cases, the proportion of consumer properties of the apartment itself grows, as views from high floors can be diametrically opposite. There are many people who would rather live on the third floor than on the 22nd.

The Windows taskbar at the bottom shows the date as 25.11.2019.

Корректировка на общую площадь

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3073-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023)

Об - Общая площадь подвальной квартиры, кв.
 ОбА - Общая площадь аналогичной по основным параметрам квартиры, кв.
 Исп - Исправление рыночной стоимости квартиры, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры вызывается степенной функцией.
 С - Сила тенденции (рыночная стоимость) ↑ или ↓ квартиры, кв.м.
 С - Общая площадь квартиры, кв.м.
 Исп - Исправление степенной зависимости этого значения рынка.
 К - Коэффициент трансформации, степень зависимости роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.
 В результате эффекта «транспарантности» рыночной стоимости единицы площади квартиры изменяется. При выборе аналога учета «аналогичности» сравнимых объектов. Аналогичные квартиры не могут объективно отличаться по общей площади, иначе эти квартиры должны оцениваться рыноком. Поправочная линия тренда зависимости цены ↑ или ↓ от общей площади (R=0,712) выделен коэффициент трансформации $K = 0,11$. В итоге, факторы роста площади на площади квартир транзитивны.

Характеристики объектов (составляющие факторы)		Корректировка в цене аналога (R=1)
об	обА	
0,88	0,87	1,04
0,88	0,79	1,05
0,70	0,76	1,04
0,76	0,80	1,03
0,80	0,80	1,02
0,85	0,86	1,03
0,87	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00
1,00	1,1	0,99
1,1	1,18	0,99
1,18	1,2	0,96
1,2	1,28	0,91
1,28	1,3	0,97
1,3	1,38	0,97
1,38	1,42	0,96

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные доли вводятся через точку

Корректировка на площадь: $\left(\frac{\text{в полах}}{\text{в аналогах}} \right)^{0,11}$

Срок экспозиции

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/293-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-14-04-2023-g/3064-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2023-goda>

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.04.2023)

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.
 Сроки продажи определяются по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по критерию виду объекта не менее 100 предложений в различных регионах Российской Федерации.
 Сроки экспозиции в рыночной экспозиции и в транзитивной рыночной экспозиции по региональной экспозиции, при выборе аналогов.
 Итоги расчета «Statiel» на основе актуальных рыночных данных за отчетный период.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	5	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	18	9	7	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4	3	4	5
7	Торговые объекты, офисы/магазины	2	7	4	3	4	5

Примечание:
 1. При достаточном документировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предположительный срок ликвидности может быть сокращенно принят в пределах: менее границ - объекты лучшего качества, меньшей площадью, лучшего качества; выше границ - объекты с большим ликвидационным потенциалом (лучшее местоположение, большая площадь, лучшие объекты), увеличенные денежные показатели продаж, другие факторы высокой ликвидности.
 2. Анализ объектов был проведен с применением объектов недвижимости Российской Федерации по мере их экспозиции на основных параметрах рыночной стоимости с учетом сроков экспозиции.
 По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы «типичные» участки в пределах и вне черты города (с учетом ст. 35.1 ЖК РФ):
 - черта города - Москва и Санкт-Петербург; города-миллионы: Москва, Челябинск, Екатеринбург, Красноярск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск и города (АО, ПАО) и СЗАО и города моногородов субъектов Российской Федерации: Самара, Ижевск, Липецк, Архангельск, Волгоград, а также населенные пункты и прилегающие территории.
 - черта города - Омская, Оренбургская и Самарская области с населением и их подструктуры, расположенные в пределах 500 км от ближайшего центра, территории Москвы и города Московской области, на востоке в Иркутск, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с населением не менее 10 тысяч человек, не входящие в Иркутск, а также населенные пункты и прилегающие территории.
 - за чертой города - населенные пункты Российской Федерации, не входящие в Иркутск и в Иркутск, а также населенные пункты и прилегающие территории.